

살고 싶은 집과 도시로
국민의 희망을 가꾸는 기업

2024 임대주택건설형 공동주택용지 공모지침서

[인천계양, 인천영종]

2024. 4.



목 차

I. 공모운영지침	1
1. 목적	1
2. 용어의 정의	1
3. 공모개요	2
4. 공모방법	3
5. 공모일정	3
6. 참가신청 등	4
7. 질의접수 및 답변	7
8. 응모자 제출물	7
9. 공급대상자 선정	8
10. 공급대상자 및 응모자 준수(유의)사항	8
11. 기타사항	9
II. 공동주택용지 공급계약	9
1. 토지계약 절차	9
III. 주택의 매입	10
1. 매입절차	10
2. 매입가격	12
3. 하자보수	13
IV. 건물보존등기 등	13
1. 건물 보존등기 및 소유권이전	13
V. 평가내용	13
1. 임대주택 제공호수	13
2. 임대주택 품질제고	15
3. 가감점	16
VI. 평가지침	18
1. 평가 기본원칙	18
2. 평가 세부채점표	19
※ 서식목록	21

I. 공모운영지침

1. 목적

본 공모는 공동주택용지를 공급받은 공급대상자가 해당 토지에 건설되는 주택의 일부를 한국토지주택공사에 매각함으로써 품질 좋은 임대주택 확보 및 소셜믹스 실현을 주목적으로 합니다.

본 지침은 「택지개발촉진법 시행령」 제13조의2 제3항 제1호 및 「공공주택특별법 시행령」 제24조 제5항 제13호에 따라 ‘임대주택건설형 공동주택용지 공모’의 공급대상자 선정 등 세부 사항에 대하여 규정함을 목적으로 합니다.

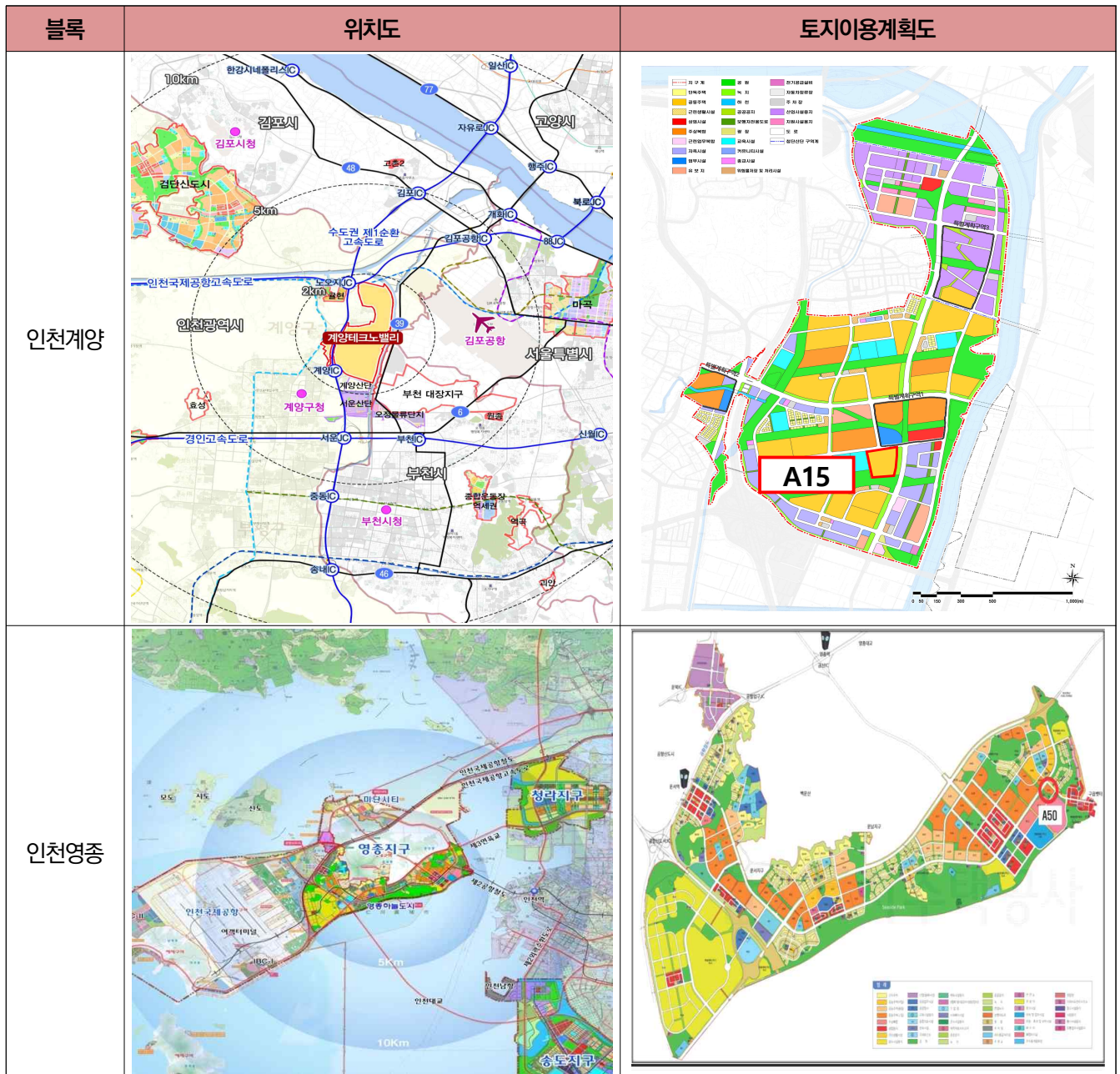
2. 용어의 정의

본 지침에 사용된 용어는 본문에서 명백하게 달리 표시하지 않는 한 다음의 의미를 가집니다.

- 1) ‘주최자’ 또는 ‘사업시행자’란 한국토지주택공사 사장으로 대표되는 한국토지주택공사(LH)를 의미합니다.
- 2) ‘임대주택건설형 공동주택용지 공모’란 한국토지주택공사가 조성토지를 공급하고자 응모업체로부터 임대주택 제공호수 및 임대주택 품질 등을 제안받아 평가하여 토지의 공급대상자로 결정하기 위한 제반 절차를 의미합니다.
- 3) ‘참가신청자’, ‘응모업체’ 및 ‘응모자’란 조성토지의 공급대상자로 선정되기 위해 공모지침서의 참가신청 자격을 충족하고 신청서 및 응모작품을 제출하(려)는 자를 의미합니다.
- 4) ‘공급대상자’는 심사결과 1위로 선정된 응모자를 의미하고 ‘예비 공급대상자’는 차순위의 응모자를 의미합니다.
- 5) ‘공모부서’란 공모를 주관하는 부서를 의미합니다.

3. 공모개요

3.1. 대상지 위치 등



3.2. 대상지 개요

3.2.1. 공모대상 공동주택용지(총 2필지, 면적 54,884㎡, 845세대)

공모 단위	지구	블록	대지면적	주택유형	세대수 (호)	고도제한	공급가격(천원)	건폐율 (%)	용적률 (%)	토지사용 가능시기
P1	인천계양	A15	18,198	60~85	306	57.86m 미만	154,678,750	50	185	'27.12
			18,197	85초과	240					
			36,395	소계	546					
P2	인천영종	A50	18,489	60~85	299	-	37,903,065	50	182	즉시

4. 공모방법

4.1. 공모방식 및 범위

- 4.1.1. 공모방식 : 「택지개발촉진법 시행령」 제13조의2 제3항 제1호 및 「공공주택특별법 시행령」 제24조 제5항 제13호에 의거하여 응모자의 제안 내용을 평가
- 4.1.2. 공모내용 : 공모대상지에 건설할 공동주택 중 임대주택 제공호수 및 임대주택의 품질 등을 평가하여 공급대상자 선정

4.2. 임대주택건설형 공동주택용지 제안서 등 작성요령

- 4.2.1. 공식 언어는 한국어로 하고 필요에 따라 한자 또는 영자로 표기할 수 있으며 이 경우 괄호를 사용하여 한국어와 함께 표기합니다.
- 4.2.2. 응모자는 주최자가 제공하는 양식에 따라 제안서 등을 작성하여 제출합니다.
- 4.2.3. 공모안 작성에 필요한 자료는 LH u-cloud(<https://user-lhcloud.lh.or.kr>, 게스트 선택, ID : whynot@lh.or.kr, PW : 1234abcd, 게시용 폴더)를 통해 제공됩니다.

5. 임대주택건설형 공동주택용지 공모 일정

구 분	일 정	장 소
공급 공고	2024.4.29.	LH 홈페이지 (www.lh.or.kr)
참가 신청	2024.5.13. 10:00 ~ 16:00	LH 청약플러스 (apply.lh.or.kr)
질의 접수	2024.5.14. 10:00 ~ 16:00	LH u-cloud
질의 답변	2024.5.23.	
제안서 제출(응모)	2024.6.10. 13:00 ~ 17:00	추후 안내
심사결과 발표	2024.6.14.	LH 홈페이지 (www.lh.or.kr)
토지계약	2024.6.28. 까지	LH 인천지역본부 계양부천사업본부 LH 인천지역본부 청라영종사업본부

- ※ 일정은 응모상황에 따라 변동될 수 있으며, 일정변경 시 LH u-cloud(<https://user-lhcloud.lh.or.kr>)를 통해 게시합니다.
- ※ 일정을 포함한 응모사항 변경의 확인 책임은 응모자에게 있습니다.
- ※ 심사 일정에 따라 토지계약 체결일은 변경될 수 있습니다.(별도 안내)

6. 참가신청 등

6.1. 참가신청 자격

6.1.1. 참가신청자는 다음 각 호의 자격요건을 모두 충족하여야 합니다.

- 1) 참가신청자는 개별법인 또는 최대 3개 법인으로 구성된 컨소시엄으로 합니다. 단, 공고일 현재 「건설산업기본법」에 의한 토목건축업 시공능력평가액 기준 상위 10위 이내 업체는 상호 간 공동사업자 구성을 불허합니다.
※ 중소기업기본법 시행령 제3조에 의한 중소기업 참여 시 가점(최소 지분율 5% 이상 2점, 10% 이상 3점, 중소기업 2개 이상 시에는 합산지분율을 적용)을 부여합니다.(중소기업 확인을 위해 중소기업확인서 제출)
- 2) 참가신청자(단독 또는 컨소시엄의 구성원)는 아래의 신청자격을 갖춘 업체 중 **‘가’군의 신청자격을 갖춘 업체만 참가 신청 가능**하고, 공동으로 참가 신청하는 경우 대표자를 선임하여 참가하여야 합니다. 단, 중소기업에 한해 **“나”군 업체도 공동으로 참가 신청 가능합니다.**(“나”군 업체는 대표자가 될 수 없습니다)

※ 신청자격 구분

구 분	내 용
가 군	* 공고일 현재 아래의 조건을 모두 충족하는 자 ① 최근 3년간 300세대 이상 주택건설실적이 있는 자 (아래 “주택건설실적” 확인방법을 반드시 확인 바람) ② 시공능력[건설산업기본법에 의한 일반건설업자(건축공사업, 토목건축공사업에 한함)로 등록된 자 또는 주택법상 시공능력자]이 있는 자 ③ 주택법에서 정하는 바에 따라 주택건설사업자로 등록한 자
나 군	① 공고일 현재 주택법에서 정하는 바에 따라 주택건설사업자로 등록한 자
공동	① 공고일 현재 최근 3년간 주택법 제8조에 의거 영업정지 및 등록말소 처분내역 또는 건설산업기본법 제82조 내지 제83조에 의거 영업정지, 등록말소 및 과징금 부과처분 내역이 있을 경우 영업정지기간 및 과징금 금액에 따라 차등 감점합니다. (상세 내역 下記)

○ 최근 3년간 300세대 이상 주택건설실적 확인 방법은 아래와 같습니다.

- **(시행기준)** 주택법 제85조에 의거 설립된 협회가 주택법시행규칙 별표1에 의한 주택건설사업계획승인일 또는 사용(준공)검사일 기준으로 발행한 “주택건설실적 확인서”에 의함
- **(시공기준, 도급공사자 포함)** 최근 3년간 공동주택 건축 도급공사계약일 또는 사용검사일 기준으로 건축 중이거나 건축완료한 세대수의 50% 인정

※ Ex) 600세대 이상 시공실적이 있어야 300세대 이상 주택건설실적 인정

- 동일 건축물에서 시행과 시공을 모두 수행할 경우 시행실적만 인정(중복 실적인정 불가)
- 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

※ Ex) 1,200세대 건축공사를 2개 건설사가 50% 도급비율로 공동 시공할 경우 각각 300세대 주택건설실적 인정

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

- **관리형신탁사업**은 주택사업자가 위탁자겸 시공사인 경우는 100%, 시행·시공이 분리된 경우 각각 50% 인정

※ 공동시행일 경우 주택법 시행규칙 별표1에 따라 인정하고, 위탁자가 공동도급자일 경우에는 시행·시공 분리로 판단하여 시행실적에 상기 공동도급 기준을 적용하여 합산

- 일반건설업자의 확인은 건설업등록증(또는 건설업등록수첩)으로 합니다.
- 주택법시행령 제17조 제1항에 의한 시공능력자는 아래 요건을 갖춘 자를 의미합니다.
 - 자본금 5억원 이상(공고일 기준 법인등기부등본에 기재된 자본금액에 의함)
 - 기술인 보유(공고일 기준 「건설기술진흥법 시행령」 별표1에 따른 건축분야 및 토목분야 기술인 3명 이상을 보유하여야 하며 건축시공 기술사 또는 건축기사 중 1명과 토목분야 기술인 1명이 포함되어야 함)
 - 최근 5년간 주택건설 실적이 100세대 이상일 것(주택법 제85조에 의거 설립된 협회가 발행한 주택건설 실적확인서에 한함)
- 주택건설사업자의 확인은 주택건설사업자등록증으로 합니다.
- 최근 3년간 주택법 제8조에 의거 영업정지 및 등록말소 처분내역 또는 최근 3년간 건설산업기본법 제82조 내지 제83조에 의거 영업정지, 등록말소 및 과징금 부과처분 내역이 있을 경우 **영업정지기간 및 과징금 금액에 따라 차등 감점**합니다.(처분일자를 기준으로 확인함)
 - 「주택법」상 제재처분 : 주택법 제85조에 의거 설립된 협회가 발행하는 “행정처분 사실확인서”에 의함
 - 「건설산업기본법」상 제재처분 : 건설산업정보센터에서 발행하는 “건설산업기본법에 의한 제재처분 확인서”에 의함
- * 법규위반에 따른 차등감점(업체별 제재처분된 건을 모두 합산하며 최대 -5점)

영업정지기간	과징금 금액	감점
1개월 이하	2,000만원 이하	-0.2
2개월 이하	4,000만원 이하	-0.3
3개월 이하	6,000만원 이하	-0.4
4개월 이하	8,000만원 이하	-0.5
4개월 초과	8,000만원 초과	-0.6

3) 본 사업에 참여하는 자는 금회 공모에서 복수의 컨소시엄 및 공모단위에 참여할 수 없습니다.

4) 최근 3년간은 2021.4.29일부터 2024.4.28일까지로 합니다.

6.1.2. 참가신청자는 컨소시엄을 구성하는 개별법인(이하, “개별법인”이라 함)의 위임을 받아 각 참가신청자를 대표하는 법인의 명의로 참가신청을 해야 하며, LH는 대표법인에 대한 통지와 협의로써 동 참가신청자에 대한 통지와 협의에 갈음합니다.

6.1.3. 컨소시엄의 각 구성원 지분율을 제출하여야 하며, 지분율이 가장 높은 구성원을 대표법인으로 합니다. (참가신청서 등 서식 참조)

6.2. 참가신청 방법

6.2.1. 참가신청은 공고된 기간 및 시간 내에 참가신청서를 포함한 서류 일체를 1개의 PDF파일로 제작하여 LH청약플러스(<http://apply.lh.or.kr>)에서 신청 및 업로드 하여야 합니다.(우편 및 현장접수 불가) 인터넷접수는 종료시간과 동시에 자동 차단됨을 유의하시어 사전에 신청절차를 완료하여 주시기 바랍니다.

6.2.2. 참가신청을 위해 인터넷 뱅킹용 공동인증서(또는 범용 공동인증서)가 있어야 하며, 현재 사용할 수 있는 공동인증서가 없는 경우 반드시 신청기간 전에 금융기관 등을 방문하여 공동인증서를 발급받으시기 바랍니다.

6.2.3. 법인의 대표자를 입력하여야 하며, 2인 이상이 공동대표자로 등록되어 있는 경우 공동대표자 중 1인 만 대표자로 기재합니다. 또한 법인 신청자(업체)의 수임자(대표자로부터 위임받은 직원)는 인적사항을 입력하여야 합니다.

6.2.4. 컨소시엄으로 참여하는 경우 대표자(대표법인)만 시스템으로 청약하고, 그 외 공동참가신청자 (법인)는 참가신청서에 기재 및 위임장 제출로 참가신청을 갈음합니다.

○ LH청약플러스(<http://apply.lh.or.kr>) 신청절차

공동인증서 로그인 → 공고문 및 관련사항 등 확인 → 신청토지 선택 → 인터넷청약 이용약관, 유의사항, 개인정보 수집 및 활용 등 동의 → 참가신청서 제출 → 접수증 확인 및 출력

가. LH청약플러스(<http://apply.lh.or.kr>)는 한국토지주택공사에서 공급하는 토지의 청약 시스템을 말하며, 한국토지주택공사 홈페이지(www.lh.or.kr)에서 접속이 가능합니다.

나. 전산장애 등의 사유로 공급업무가 원활하지 못할 경우 공급일정 등은 변경 또는 지연될 수 있으며, 일정이 변경될 때에는 LH u-cloud를 통해 안내해 드리겠습니다.

다. 실제 청약접수 이전에 반드시 인터넷 청약연습하기를 실시하여 문제없이 정상적으로 청약신청이 진행되는지 확인한 후 진행하시기 바랍니다. 또한 마감시간에 임박하여 청약하지 마시고 시간을 갖고 청약하시기 바랍니다.

6.2.5. 참가신청자는 금회 공모에서 2개 이상의 컨소시엄 구성원으로 참여할 수 없고 타 공모단위에 중복 신청할 수 없습니다. 중복 신청한 업체가 서로 동일한 법인인지 여부의 판단은 해당 법인의 본점 또는 주된 사무소의 소재지, 대표자의 성명 및 주민등록번호 중 동일한 것이 있는지를 1차적 판단 기준으로 하되, LH는 위 열거된 기준 이외에도 제반 사정 등을 종합 검토하여 동일 법인인지 여부를 별도로 판단할 수 있으며, 위반 사실이 인정되는 경우 동일 법인의 모든 신청을 무효로 처리합니다.

- 공동으로 참가 신청한 경우, 대표자로 선임된 업체에게 제안서 제출의 책임이 있습니다.

- 공급대상자로 결정된 경우 매매계약체결은 공동명의(지분표시)로 하여야 하며, 대금납부 등 계약 내용에 대하여는 연대하여 이행하여야 하고 반드시 공동명의로 주택사업을 추진해야 합니다. 이 경우 공동 계약자는 매수토지를 분할할 수 없습니다.

- 대표자는 질의접수 종료일(24.5.14일) 16시까지 공동사업자의 지분변경, 참가신청 취소를 내용으로 하는 참가신청 변경서를 제출할 수 있습니다. 이때, 대표자는 최초 참가신청 시에 준하는 신청서 및 구비서류를 주최자에게 방문 제출해야 하며, 공동사업자의 참가취소 신청서를 함께 제출해야 합니다.

* 취소 신청으로 재공고 시 취소 신청한 업체는 동일 공모단위에 지원할 수 없습니다.

6.2.6. 본 공모지침 8.2.1.에 규정된 제안서 접수 마감시한까지 제안서를 제출하지 않을 경우 해당 참가 신청은 무효로 하며, 참가신청자(공동참가신청자 포함)는 향후 2년간(제안서 접수일 기준) LH 임대주택건설형 공동주택용지 공모에 신청할 수 없습니다. 또한 임대주택 제공호수 등 제안 범위를 벗어나 제안하는 경우에도 제안서를 제출하지 않은 것으로 간주합니다.

6.2.7. 본 공모는 현재 진행중인 인천계양 및 인천영종 지구계획 변경내용을 기준으로 작성되었으며 향후 고시 내용은 승인과정에서 일부 사항이 변경될 수 있습니다. 이 경우 변경 고시된 지구계획을 따라야 합니다.

6.3. 참가신청 시 제출서류

6.3.1. 참가신청서 및 접수증

6.3.2. 법인등기부등본 1부, 사업자등록증 사본 1부, 법인인감증명서 1부

6.3.3. 사용인감계 1부

6.3.4. 각서 및 청렴서약서 각 1부

6.3.5. 최근 3년간 제재처분 확인서(미제출시 공모참가 불가)

- 주택법 제85조에 의거 설립된 협회가 발행하는 “행정처분 사실확인서”

- 건설산업정보센터에서 발행하는 “건설산업기본법에 의한 제재처분 확인서”(제재처분이 조회되지 않는 업체는 건설산업정보센터에서 조회되지 않는 화면을 캡처하여 제출)

6.3.6. 중소기업확인서 1부(해당자에 한함)

6.3.7. 위임장 1부(대리인의 신분증 사본필요)

6.3.8. 자격 확인 서류(공급대상자로 선정되었을 경우 제출하며, 부적격자일 경우 당선을 취소함)

- 주택건설실적 제출자 : 최근 3년간 300세대 이상 주택건설실적 확인서(주택건설사업계획 승인일 기준) 및 주택건설사업자등록증 사본
- 사용(준공)검사실적 제출자 : 최근 3년간 300세대 이상 사용(준공)검사실적 확인[사용(준공)검사일 기준] 및 주택건설사업자등록증 사본
- 주택법상 시공능력자 : 주택법상 시공능력자임을 증명하는 서류
- ※ 법인등기부 등본, 「건설기술 진흥법 시행령」 별표1에 의한 기술인 자격 증명서류, 고용사실을 입증하는 서류(재직증명서와 고용보험·건강보험·국민연금·산재보험 관련 서류 중 하나)
- 일반건설업 또는 주택건설사업등록업자 : 등록증 사본

6.4. 참고자료 제공

6.4.1. 참가신청 및 기타 공모 관련 참고자료는 LH u-cloud를 통하여 제공합니다.

7. 질의접수 및 답변

7.1. 참가신청을 한 자에 한하여 서면질의(서식 참조) 할 수 있습니다.

7.2. 질의에 대한 답변은 질의접수 마감시간(16:00)까지 질의된 것에 한합니다.

7.3. 질의에 대한 답변은 본 공모지침서와 동일한 효력을 갖습니다.

7.4. 질의 답변서와 공모지침서 등이 상이할 경우 1. 질의답변서, 2. 공모지침서, 3. 공고문 순으로 해석합니다.

7.5. 질의 및 답변은 LH u-cloud의 “질의접수” 및 “질의답변”을 통해서만 가능합니다.

※ 질의는 업체명이 기재되지 않은 경우 질의로 인정하지 않습니다.

8. 응모자 제출물

8.1. 제안서 작성기준

8.1.1. 응모자는 서식 4호로 작성하여 제출합니다.

8.1.2. 제안서 기재사항 중 ‘임대주택 제공호수’는 전체 대지면적에서 LH에 표준건축비로 매각하기로 한 주택의 대지면적 합의 비율, 총 매각호수, 전용면적별 매각호수를 모두 작성하여 제출합니다.

8.1.3. 기타 제안서 기재사항은 응모자가 작성한 제안내용과 산정점수가 다를 시, 응모자가 제안한 내용(인증등급 등)에 따라 평가합니다.

8.2. 제안서 접수 일정

- 8.2.1. 접수 시 대기자가 발생할 경우 대기표를 부여할 예정이며, 제안서 접수 마감시간(17:00) 전까지 대기표를 받은 응모자만 제안서 접수가 가능합니다. 다만, 대기표를 부여받은 신청자 중 제안서 접수 마감 1시간 후(18:00)에도 제안서 제출을 하지 않는 경우에는 제안서 접수가 불가합니다.

※ 분실 우려가 있어 우편접수는 불허함

- 8.2.2. 제안서 접수 마감시간(17:00) 이후에는 제안서 및 제안서와 함께 제출한 서류에 대한 일체의 변경 또는 수정을 불허합니다. 단 사업시행자 요청에 의한 추가 증빙자료 제출만 예외적으로 허용합니다.

8.3. 익명성 준수

- 8.3.1. 제안서의 내용이 노출되지 않도록 서식 5호의 봉투로 밀봉하여 제출하고 이를 위반한 경우 무효처리 합니다.
- 8.3.2. 겹포장(봉투)에는 접수번호를 표기하여 제출합니다.
- 8.3.3. 제출내용은 공급대상자가 발표되기 전까지 보안 유지됩니다.

9. 공급대상자 선정

- 9.1. 본 지침(VI.평가지침)에 의거 종합점수(가감점 포함)를 산정하여, 최고 득점한 응모자를 공급대상자로 선정하고, 공급대상자에게는 공동주택용지 공급우선권이 부여됩니다.
- 9.2. 공급대상자가 계약체결기간 내 계약을 체결하지 않거나 당선이 무효 처리된 경우 예비공급 대상자 순위에 따라 차순위자를 공급대상자로 선정합니다.
- 9.3. 참가신청 결과 단독으로 참가 신청한 경우 재공고하며, 재공고할 경우 타 공모단위에 참가한 컨소시엄(또는 업체)도 지원 가능합니다. 이때 최초 단독 신청자에 대해서는 당초 참가신청자의 신분이 그대로 유지되어 별도의 참가신청서를 받지 않습니다. 또한 재공고 시에도 당초 신청자 외에 경합이 없을 시 절대평가 방식을 적용하여 평가를 진행하고(이때 최초 공고문에서 발표한 공모일정에 따라 진행), 가감점을 포함하여 총 85점 이상을 득점할 경우에 공급대상자로 선정합니다.
- 9.4. 종합점수의 동점자 발생 시 임대주택 제공호수, 임대주택 품질제고, 사고사망만인율, 상호협력 평가결과 순으로 평가점수가 높은 자를 우선순위로 합니다.(단, 이때에도 다시 동점이 발생한 경우에는 추첨에 의합니다)
- 9.5. 공급대상자 발표는 LH 홈페이지(www.lh.or.kr)를 통해 발표하며, 일정 변경이 불가피할 경우는 사전에 LH u-cloud를 통해 공지합니다.

10. 공급대상자 및 응모자 준수(유의)사항

- 10.1. 응모자는 개발계획, 실시계획, 지구단위계획, 에너지사용계획, 환경·교통·재해 등 영향평가 협의내용 등을 따라야 하고, 이를 확인하지 못함으로써 발생하는 책임은 응모자에게 있습니다. 공모지침서와 규제내용이 상이한 경우에는 강화된 내용에 따라야 하고, 사업시행 중 각종 인·허가 과정에서 관계기관의 협의 내용 등에 따라 계획변경이 발생할 경우 이에 따라야 합니다.

- 10.2. 조성공사 여건, 각종 영향평가 협의내용 이행(변경), 재협의 등에 따른 개발계획 및 실시계획 변경 등으로 목적 용지(주변 토지 포함)의 토지이용계획이 일부 변경되거나 토지사용 가능시기가 지연될 수 있음을 인정하고 응모하여야 합니다.
- 10.3. 공급대상자는 공모에서 제안한 사항을 이행하여야 함에 따라 명의변경을 할 수 없습니다. 단 계약자가 자금조달을 위하여 신탁사로의 명의변경이 필요할 경우에 한하여 서식 10호의 연대보증확약서 제출을 전제로 명의변경이 가능합니다.
- 10.4. 공모 참가신청자가 제안서를 제출하지 않거나, 공급대상자가 계약을 체결하지 않을 경우 향후 2년간 임대주택건설형 공모에 참여할 수 없습니다.

11. 기타사항

11.1. 취소 및 무효 등

- 11.1.1. 본 공고상 동일 법인이 복수의 컨소시엄 및 공모단위에 중복신청 할 경우 모든 참가신청을 무효처리합니다.
- 11.1.2. 공급대상자 선정 후 공급계약 체결기한 내 공급계약을 미체결하거나, 신청자격의 흠결(시행실적 및 시공능력 등 신청서류의 허위 또는 누락) 및 공모지침을 준수하지 않을 경우 또는 응모 시 제안한 내용에 심각한 오류가 발견될 경우 당선을 취소할 수 있습니다.

11.2. 제안내용 미이행에 대한 제재처분

- 11.2.1. 공급대상자 선정 후 응모 시 제안한 내용(녹색건축 및 장수명주택 인증등급)과 다르게 주택을 건설함으로써 사업시행자에게 손실 또는 손해가 발생하는 경우 공급대상자는 그 손실 또는 손해를 보상 또는 배상해야 하며, 공모지침서 및 응모시 제안한 내용과 다르게 주택을 건설함으로써 공사비를 절감하는 등 이익을 얻은 경우 그 이익을 사업시행자에게 지급하여야 합니다.
- 11.2.2. 11.2.1.의 이익은 사업시행자가 선정한 감정평가사의 감정평가결과에 따르며, 제안내용 미이행 공급대상자는 사업시행자에게 주택을 양도한 날(소유권 이전일)로부터 향후 2년간 임대주택건설형 공동주택용지 공모에 참여할 수 없습니다.

II. 공동주택용지 공급계약

1. 토지계약절차

1.1. 최초 공급계약

사업시행자는 공급대상자와 계약금 10%, 중도금 및 잔금 90%로 토지 공급계약을 체결합니다.

※ 단, 중도금은 사업시행자가 차수를 정하여 분할 수납할 수 있습니다.

※ 인천계양 A15블록은 계약체결시 공동사업시행자인 인천도시공사와 공동계약을 체결하여야 합니다.

1.2. 주택특별공급 관련

토지 매매계약 체결시 공급대상자는 임대주택으로 제공하는 주택과 별도로 해당 사업지구 등 원주민을 위한 주택특별공급과 관련하여 사업시행자와 반드시 협의하여야 합니다. 단, 주택특별공급 대상 주택의 분양가는 일반분양가와 같습니다.

※ 기타 특약사항은 지역본부별로 추가될 수 있습니다.

Ⅲ. 주택의 매입

1. 매입절차

1.1. 기본방향

임대주택건설형 공동주택용지에 건설되는 매입대상 주택은 사업시행자가 공급대상자와 매입 협의, 동·호수 결정, 매입계약 체결의 절차를 거쳐 매입합니다.

1.2. 매입협의

- 1.2.1. 사업시행자와 공동주택용지 매매계약을 체결한 공급대상자는 공급용지 소재지를 관할하는 LH 지역본부장과 해당용지에 건설예정인 주택의 매입에 관해 협의를 하여야 합니다.
- 1.2.2. 매입협이는 해당용지 매매계약 체결 이후 건축착공 전에 실시합니다.
- 1.2.3. 쌍방 간 매입협이는 매입가격, 매입시기 및 매입대금 지급방법 등을 포함합니다.
- 1.2.4. 공급대상자는 다음 각 사항에 대해 이행 및 협조하여야 합니다.
 - 매입대상 주택의 마감재 시공과 관련하여 분양주택의 마감재와 동일한 품목 및 재질로 설치(수분양자의 선택에 따라 품질을 결정하는 경우는 최상의 품질로 설치)
 - 시스템에어컨 등 선택품목은 LH와 협의하여 설치
 - 사업시행 인가서류, 매입대상 주택의 설계도면 등 주택 매입 및 공급과 관련하여 필요한 서류 제공
 - 그 밖에 주택 매입 및 공급과 관련하여 LH 지역본부장이 필요하다고 판단하는 사항

1.3. 동·호수 결정

- 1.3.1. 공급대상자가 제안한 임대주택 제공호수의 비율은 총 대지면적에서 LH에 표준건축비로 제공하기로 한 주택의 대지지분 합의 비율을 의미합니다.
- 1.3.2. 임대주택으로 활용되는 주택은 전용면적이 85㎡이하인 주택으로 한정하며, 각 유형별 (전용면적별) 균등한 비율로 선정하는 것을 원칙으로 합니다. 단, 응모자가 제안한 비율 이상이어야 하며 제안비율에 가장 근접하게 매입호수를 최종결정합니다.

※ (예시) 공급대상자가 임대주택 제공호수를 25%로 제안하였을 경우 B와 같이 결정

구분	총 건설호수 및 대지면적		매입대상(A)		최종결정(B)	
	호수	대지면적(㎡)	호수	대지면적(㎡)	호수	대지면적(㎡)
전용 85㎡	100	3,000 (호당 30)	25	750.00 (25%)	25	750
전용 59㎡	67	1,005 (호당 15)	16.75	251.25 (25%)	17	255
계	167	4,005	41.75	1,001.25 (25%)	42	1,005 (25.09%)

1.3.3. 전용면적 85㎡초과 주택이 있을 경우, 전체 토지면적 중 공급대상자가 제안한 비율에 해당되는 대지면적만큼 85㎡이하 주택에서 균등한 비율로 산정합니다.

※ (예시) 공급대상자가 임대주택 제공호수를 25%로 제안하였을 경우

구분	총 건설호수 및 대지면적		매입대상		최종결정	
	호수	대지면적(A)	대지면적(B=A×65%)	호수(C=B÷호당 대지면적)	호수	대지면적(㎡)
전용 102㎡	100	2,000 (호당 20)	-	-	-	-
전용 85㎡	50	750 (호당 15)	487.5 (750×65%)	32.5 (487.5÷15)	33	495
전용 59㎡	50	500 (호당 10)	325.0 (500×65%)	32.5 (325.0÷10)	32	320
계	200	3,250	812.5		65	815 (25.07%)

* 산정순서

- ① 전체 대지면적(3,250㎡) × 공급대상자가 제안한 비율(25%) = 812.5㎡
- ② 812.5㎡ ÷ 85㎡이하 주택의 전체 대지면적(1,250㎡) = 65%
- ③ 85㎡이하 주택의 유형별 대지면적 합에 65%를 적용하여 매입할 대지면적(B) 및 호수(C)를 산정
- ④ 응모자가 제안한 비율(25%)에 가장 근접하게 매입호수를 최종결정

1.3.4. 공급대상자는 건축착공 전 유형별(전용면적별) 매입호수 확정을 위해 설계(안)에 따른 서식 6호의 동호판과 서식 7호의 대지지분 배분내역을 사업시행자에게 제출하여야 하며 사업시행자와 공급대상자는 최종 매입호수를 결정한 후 LH 자체 추첨프로그램을 활용하여 전체 세대를 대상으로 무작위 추첨을 통해 매입대상 동·호수를 선정합니다.

1.3.5. 1.3.4.의 추첨은 공개추첨을 원칙으로 하고 공급대상자는 대리인을 지정하여 추첨에 참관시켜야 합니다.

1.4. 매입계약 및 대금 지급방법

1.4.1. 매입계약은 매입대상 주택의 동·호수 확정 후 건축공정이 전체공정의 80%에 달한 이후에 체결합니다.

1.4.2. 건축공정 확인은 해당사업 감리자가 발급한 건축공정확인서로 합니다.

1.4.3. 매입계약은 서식 8호에 따라 체결합니다.(내용은 변경가능)

1.4.4. 매입대금은 계약금, 중도금 및 잔금으로 구분하여 다음과 같이 지급합니다.

- 계약금은 매입대금 총액의 10% 금액을 매매계약 체결일로부터 7일 이내에 지급합니다.
- 중도금은 매입대금 총액의 60% 금액을 계약금 지급일과 최종 잔금지급일의 중간일에 지급합니다.
- 잔금은 매입대금 총액의 30% 금액을 소유권이전등기일에 지급합니다.

- 1.4.5. 사업시행자는 해당사업의 사업진행 상황 및 여건 등을 고려하여 필요하다고 판단되는 경우 공급대상자와 협의하여 금액 및 지급기한을 조정하거나 중도금을 분할하여 지급할 수 있습니다.

2. 매입가격

2.1. 매입가격 기준

- 2.1.1. 매입대상 주택의 택지비는 최초 토지공급가격에서 해당 주택의 대지지분에 해당하는 금액입니다.
- 2.1.2. 매입대상 주택의 건축비는 「공공주택특별법 시행규칙」 별표7 제2호 라목의 규정에 따라 주택 매매계약 체결 당시 국토교통부장관이 고시한 공공건설임대주택의 표준건축비(이하 “표준건축비”로 함)로 합니다.

2.2. 표준건축비 가산비

- 2.2.1. 매입대상 주택은 철근콘크리트 라멘구조(무량판구조를 포함한다)로 건축하는 경우 표준건축비의 5%를 더한 금액으로 하고, 철골철근콘크리트 구조로 건축하는 경우는 표준건축비에 10%를 더한 금액으로 하며 철골조로 건축하는 경우 표준건축비의 16%를 더한 금액으로 합니다.
- 2.2.2. 지하층면적[지하주차장 면적을 포함하되, 지하피트(방습·방열 및 배관설비설치 등을 위한 공간을 말함)는 제외]은 표준건축비의 63% 금액으로 합니다.
- 2.2.3. 발코니 새시 설치비용은 2.3.에 따라 산정된 금액으로 하고, 발코니 확장비용은 2.4.에 따라 산정합니다.

2.3. 발코니 새시

- 2.3.1. 매입대상 주택의 발코니 새시는 일괄 설치합니다.
- 2.3.2. 발코니 새시 설치비용은 표준건축비의 5% 이내에서 실제 투입된 비용입니다.

2.4. 발코니 확장

- 2.4.1. 사업시행자는 매입대상 주택의 발코니 확장 여부를 결정할 수 있으며, 공급대상자는 사업시행자에게 의사결정일 기준으로 최소 30일 전에 발코니 확장에 대한 의사결정을 문서로 요청하여야 합니다.
- 2.4.2. 매입대상 주택의 발코니를 확장할 경우 그 비용은 일반 수분양자의 발코니 확장비로 하되, 2.3. 발코니 새시 설치비용을 제외합니다. 단, 전체 발코니 면적 중 일부만 확장하는 경우 면적에 비례하여 2.3. 발코니 새시 설치비용을 제외합니다.

2.5. 택지비 가산비

2.5.1. 매입할 주택의 대지지분에 해당하는 택지비는 납부일로부터 최초 입주자 모집공고 후 6개월이 되는 날까지의 기간이자를 가산합니다.(예를 들어 계약금 10%, 중도금 60%, 잔금 30%일 경우, 매입할 주택의 대지지분에 해당하는 택지비도 동일하게 해당 일에 10%, 60%, 30%를 납부한 것으로 간주합니다)

이 경우 기간이자는 최초 입주자 모집 공고 당시의 「은행법」에 따른 은행의 1년 만기 정기예금 평균이자율을 적용하되, 일할 계산합니다.

2.5.2. 공급대상자가 납부한 제세공과금 및 이전등기수수료와 관련하여 전체 토지 면적 중 사업시행자가 매입할 주택의 대지지분 합에 해당하는 비율만큼 택지비에 가산하며, 이 경우 공급대상자는 사업시행자에게 증빙서를 제출하여야 하고, 미제출시 인정하지 않습니다.

3. 하자보수

3.1. 하자점검 협조 및 보수

3.1.1. 공급대상자는 사업시행자가 잔금 지급 전 매입대상 주택 및 세대 내 시설물 등에 대해 하자점검을 요청할 경우 이에 응하여야 합니다.

3.1.2. 공급대상자는 사업시행자가 점검하여 확인한 하자 등에 대해 잔금 지급 전까지 보수를 완료하여야 합니다.

3.1.3. 공급대상자는 3.1.2.에 따라 보수를 완료하였더라도, 추후 새롭게 발생하는 하자, 은폐하자, 다시 발생하는 하자 등에 대한 일반적인 하자담보책임을 관계 법령에서 정하는 시점까지 계속해서 부담합니다.

Ⅳ. 건물 보존등기 등

1. 건물 보존등기 및 소유권 이전

1.1. 공급대상자는 건물 준공일로부터 60일 내 보존등기를 완료하여야 합니다.

1.2. 공급대상자는 사업시행자로부터 잔금을 납부 받음과 동시에 사업시행자(LH)에게 매각 하기로 한 주택 일체를 소유권 이전하여야 합니다.

V. 평가내용

1. 임대주택 제공호수(60점)

1.1 종심제 균형비율(50점)

$$\sqrt{1 - \left(\frac{\text{①당해제안비율} - \text{②균형비율}}{9\% - \text{②균형비율}} \right)^2} \times 50$$

* 산식의 제곱근(√) 내부 계산값이 음수인 경우 0점

1.1.1. (제안비율) 총 대지면적에서 LH에 표준건축비로 매각하기로 한 주택의 대지지분 합의 비율을 의미합니다.

* 10%이상 30%이하로 제안하며 10%미만이거나 30%초과인 경우 심사대상에서 제외하고, 소수점 첫째자리까지만 인정(소수점 둘째자리 이하는 버림, 예 : 25.28% → 25.2%)

1.1.2. (균형비율) 응모자가 제안한 제안비율의 평균을 의미합니다.

○ 균형비율 산정 시 제안비율이 10%미만이거나 30%초과인 경우 산정 대상에서 제외합니다.

○ 균형비율은 다음 각 호에 따라 산술평균하여 산정하며 소수점 이하는 절사합니다.

가. 응모업체(응모자)가 20개 초과인 경우에는 제안비율 순으로 상위 100분의 20이상과 하위 100분의 20이하에 해당하는 제안비율을 제외합니다.

나. 응모업체(응모자)가 10개 이상 20개 이내인 경우에는 제안비율 순으로 하위 100분의 40이하와 상위 100분의 10이상에 해당하는 제안비율을 제외합니다.

다. 응모업체(응모자)가 3개 이상 10개 미만인 경우에는 제안비율 순으로 하위 100분의 50이하와 최상위 1개 제안비율을 제외합니다.

라. 응모업체(응모자)가 2개 이하인 경우에는 제외 없이 산술평균합니다.

마. 균형비율 산정에서 제외되는 제안서의 비율 개수 산정 시 소수점 이하는 절사하며, 제외되는 제안서의 비율이 2개 이상 동일한 경우에는 순위에 포함되는 개수까지만 제외합니다.

1.2. 로지스틱 곡선(10점)

$$* \text{점수} = 10 \times \frac{1}{1 + 4e^{-0.23637(\text{제안비율} \times 100 - 10)}}$$

1.2.1. (제안비율) 총 대지면적에서 LH에 표준건축비로 매각하기로 한 주택의 대지지분 합의 비율을 의미합니다.

* e는 '자연상수 e'를 의미

* 10%이상 30%이하로 제안하며 10%미만이거나 30%초과인 경우 심사대상에서 제외하고, 소수점 첫째자리까지만 인정(소수점 둘째자리 이하는 버림, 예 : 25.28% → 25.2%)

※ 조건표

제안비율	산출	제안비율	산출	그래프
10%	2.00			임대주택 제공호수 비율에 따른 점수표
11%	2.40	21%	7.70	
12%	2.86	22%	8.10	
13%	3.36	23%	8.43	
14%	3.91	24%	8.72	
15%	4.49	25%	8.96	
16%	5.07	26%	9.16	
17%	5.66	27%	9.32	
18%	6.23	28%	9.46	
19%	6.77	29%	9.57	
20%	7.26	30%	9.65	

※ 단독응모에 의한 절대평가를 진행할 경우 임대주택 제공호수 평가점수는 60점(만점)으로 처리함
단, 단독응모자가 10%미만 또는 30%를 초과하여 기재하였을 경우 무효이며 탈락처리 함

2. 임대주택 품질제고(40)

2.1. 향후 공급받은 필지에 건축할 주택의 친환경 인증등급을 평가(20점)

영역	평가요소	등급	배점
친환경	녹색건축 인증	최우수	10
		우수	9
		우량	8
		일반	7
	장수명주택건설 인증	최우수	10
		우수	9
		양호	8
		일반	7

2.2. 공고일 현재 최근 2년간 획득한 친환경 인증등급 실적(20점)

- 2.2.1. 인증 건수에 관계없이 업체(또는 컨소시엄)가 제출하는 1건의 인증서(녹색건축 또는 장수명주택 각 1건)만 인정하며 인증 등급에 따라 차등 배점
- 2.2.2. 녹색건축 및 장수명주택건설을 인증받은 건축물의 용도는 공동주택 중 아파트에 한하며(세대수 무관), 녹색건축 인증의 경우 예비인증 또는 본인증에 관계없이 모두 인정
- 2.2.3. 해당 건축물의 사업주체(시행사) 및 시공사(최초 도급 및 건축공정에 한함)에게 인정되며, 공동사업일 경우 건축물 사업주체 모두 인정(단, 사업주체가 PFV일 경우 최다 출자자에게만 실적 인정)

* 신탁사업의 경우 위탁자에게 인정하며 PFV와 공동사업 협약을 체결한 업체는 실적인정 불가

영역	평가요소	등급(실적)	배점
친환경	녹색건축 인증	최우수	10
		우수	9
		우량	8
		일반	7
		없음	5
	장수명주택건설 인증	최우수	10
		우수	9
		양호	8
		일반	7
		없음	5

2.2.4. 최근 2년간은 2022.4.29일부터 2024.4.28일까지로 합니다.

※ 제출서류(제안서와 함께 제출) : ① 해당 건축물 사업주체 등을 확인할 수 있는 서류(인허가서, 주택사업 계획승인서, 건축허가서, 공동사업 협약서, 도급계약서 등), ② (녹색건축) 「녹색건축 인증에 관한 규칙」 제4조에 따라 지정된 인증기관의 장이 별지 제4호 또는 제6호 서식으로 발급한 인증서, ③ (장수명주택) 「주택건설기준 등에 관한 규칙」 제65조의2에 따라 지정된 인증기관의 장이 별지 제6호 서식으로 발급한 인증서

3. 가감점

3.1. 중소기업 참여(3점)

- 1개 이상의 중소기업과 컨소시엄을 구성하여 참여시 최대 3점 가산(지분 5%이상 2점, 지분 10%이상 3점)

3.2. 사고사망만인율(최대3점)

$$\text{점수} = \left(3 - 1.5 \times \frac{\text{해당업체 가중평균 사고사망만인율}}{\text{건설업 가중평균 사고사망만인율}} \right) \times \text{해당업체의 지분율}$$

* 가중평균 사고사망만인율은 아래 산식에 따라 산정함

[(최근년도 사고사망만인율×0.5)+(최근년도 1년전 사고사망만인율×0.3)+(최근년도 2년전 사고사망만인율×0.2)] (다만, 최근년도 1년전 사고사망만인율 또는 최근년도 2년전 사고사망만인율을 산정하지 않은 경우에는 최근년도 사고사망만인율과 산정한 연도 사고사망만인율의 평균값으로 함)

<기타>

- 해당업체 가중평균 사고사망만인율이 건설업 가중평균한 사고사망만인율의 2배 이상인 경우 0점
- 컨소시엄에 참여한 **업체의 지분율에 해당 업체의 점수를 곱하여 산정된 점수의 합**을 최종 점수로 하며, 한국산업안전보건공단에서 만인율이 조회되지 않을 경우 평가에서 제외하고 나머지 업체의 지분율의 합을 100%로 재조정하여 산정하되, 모두 조회되지 않을 경우에는 0점 처리함

* (예시1) A컨소시엄(a,b업체)

업체	지분율(%)	산정점수	최종점수
a	60	3.0	1.80
b	40	2.0	0.80
최종점수			2.60

* (예시2) B컨소시엄(c,d,e업체)

업체	지분율(%)	산정점수	최종점수
c	60	2.0	1.50
d	20	조회 안됨	제외
e	20	3.0	0.75
최종점수			2.25

* (예시3) C컨소시엄(f,g업체)

업체	지분율(%)	산정점수	최종점수
f	60	조회 안됨	제외
g	40	2.0	2.00
최종점수			2.00

* (예시4) D컨소시엄(h,i업체)

업체	지분율(%)	산정점수	최종점수
h	50	조회 안됨	제외
i	40	조회 안됨	제외
최종점수			0.00

3.3. 상호협력 평가결과(최대3점)

- 최근 1년간(2023.4.29.일부터 2024.4.28일까지) 국토교통부장관이 협력업자와의 협력관계를 평가한 결과 그 실적이 우수한 자(최대 **3점**) (국토교통부 홈페이지에 게시되는 공표자료를 활용)

평가 결과	가산점
평점95점이상인 자	3.0 × 해당업체의 지분율
평점90점이상 95점미만인 자	2.5 × 해당업체의 지분율
평점80점이상 90점미만인 자	2.0 × 해당업체의 지분율
평점70점이상 80점미만인 자	1.5 × 해당업체의 지분율
평점60점이상 70점미만인 자	1.0 × 해당업체의 지분율

<기타>

- 컨소시엄에 참여한 **업체의 지분율에 해당 업체의 점수를 곱하여 산정된 점수의 합**을 최종 점수로 하고, 평가결과가 없는 업체는 '1.0 × 해당업체의 지분율'로 하며, 모든 구성원이 평가결과가 없을 경우 +1점 처리함

* (예시1) A컨소시엄(a,b업체)

업체	지분율(%)	평가결과	최종점수
a	60	3.0	1.80
b	40	1.5	0.60
최종점수			2.40

* (예시2) B컨소시엄(c,d업체)

업체	지분율(%)	평가결과	최종점수
c	60	2.0	1.20
d	40	평가결과 없음(1.0)	0.40
최종점수			1.60

3.4. 법규위반(업체별 건당 합산하여 최대 -5점, 최근 3년간)

영업정지기간	과징금 금액	감점
1개월 이하	2,000만원 이하	-0.2
2개월 이하	4,000만원 이하	-0.3
3개월 이하	6,000만원 이하	-0.4
4개월 이하	8,000만원 이하	-0.5
4개월 초과	8,000만원 초과	-0.6

3.5. 사전청약 감점

- 감점(건당 -2점, 컨소시엄 구성원 전원 합산)
 - 사전청약 조건부로 공급한 택지를 보유한 업체가 사전청약을 불이행하였을 경우 건(1필지) 당 2점을 감점하며 컨소시엄 구성원 전원 합산(계약해제 등 불이행 사유 불인정)

Ⅵ. 평가지침

1. 평가 기본원칙

- 1.1. 평가에 필요한 자료(임대주택 제공호수 비율 등)를 제안서에 기재하지 않았거나 기재한 경우라도 점수를 부여할 수 없는 경우에는 해당 평가항목을 “0”점 처리합니다.

1.2. 종합점수가 동일할 경우 임대주택 제공호수, 임대주택 품질제고, 사고사망만인율, 상호협력 평가결과 순으로 평가점수가 높은 자를 우선순위로 선정합니다(단, 이 때에도 동점이 발생한 경우에는 추첨에 의합니다.)

1.3. 선정된 공급대상자는 홈페이지에 공고합니다.

1.4. 참가신청자가 단독일 경우 재공고를 원칙으로 합니다. 단, 재공고시에도 당초 신청자 외에 경합이 없는 경우에는 당초 신청자를 절대평가 방식으로 평가합니다.(가감점을 포함하여 종합점수 85점 이상 획득 시 당선)

※ 소수점 이하자리에서 반올림하여 85점이 되는 경우 인정하지 않음 [예 : 84.9(X), 84.99(X), 84.999...(X)]

2. 평가 세부채점표

2.1. 평가배점(100점)

평가항목	평가요소	비고																																														
임대주택 제공호수 (60)	• 종심제 균형비율(50) • 로지스틱 곡선(10)	계량																																														
임대주택 품질제고 (40)	• 향후 공급받은 필지에 건축할 주택의 친환경 인증등급(20) <table border="1"> <thead> <tr> <th>평가요소</th><th>등급</th><th>배점</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">녹색건축 인증</td><td>최우수</td><td>10</td></tr> <tr> <td>우수</td><td>9</td></tr> <tr> <td>우량</td><td>8</td></tr> <tr> <td>일반</td><td>7</td></tr> <tr> <td rowspan="4">장수명주택건설 인증</td><td>최우수</td><td>10</td></tr> <tr> <td>우수</td><td>9</td></tr> <tr> <td>양호</td><td>8</td></tr> <tr> <td>일반</td><td>7</td></tr> </tbody> </table> • 공고일 현재 최근 2년간 획득한 친환경 인증등급 실적(20) <table border="1"> <thead> <tr> <th>평가요소</th><th>등급</th><th>배점</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="5">녹색건축 인증</td><td>최우수</td><td>10</td></tr> <tr> <td>우수</td><td>9</td></tr> <tr> <td>우량</td><td>8</td></tr> <tr> <td>일반</td><td>7</td></tr> <tr> <td>없음</td><td>5</td></tr> <tr> <td rowspan="5">장수명주택건설 인증</td><td>최우수</td><td>10</td></tr> <tr> <td>우수</td><td>9</td></tr> <tr> <td>양호</td><td>8</td></tr> <tr> <td>일반</td><td>7</td></tr> <tr> <td>없음</td><td>5</td></tr> </tbody> </table>	평가요소	등급	배점	녹색건축 인증	최우수	10	우수	9	우량	8	일반	7	장수명주택건설 인증	최우수	10	우수	9	양호	8	일반	7	평가요소	등급	배점	녹색건축 인증	최우수	10	우수	9	우량	8	일반	7	없음	5	장수명주택건설 인증	최우수	10	우수	9	양호	8	일반	7	없음	5	계량
평가요소	등급	배점																																														
녹색건축 인증	최우수	10																																														
	우수	9																																														
	우량	8																																														
	일반	7																																														
장수명주택건설 인증	최우수	10																																														
	우수	9																																														
	양호	8																																														
	일반	7																																														
평가요소	등급	배점																																														
녹색건축 인증	최우수	10																																														
	우수	9																																														
	우량	8																																														
	일반	7																																														
	없음	5																																														
장수명주택건설 인증	최우수	10																																														
	우수	9																																														
	양호	8																																														
	일반	7																																														
	없음	5																																														

평가항목	평가요소				비고
가감점	- 중소기업 참여(최소지분을 5%이상 시 2점, 10%이상 시 3점) - 사고사망만인율(최대3점) - 상호협력 평가결과(최대3점) - 법규위반(업체별 제재처분된 건을 모두 합산하며 최대 5점 감점)				계량
	구분	감점대상		감 점	
	제재처분	1개월 이하	2,000만원 이하	-0.2	
		2개월 이하	4,000만원 이하	-0.3	
		3개월 이하	6,000만원 이하	-0.4	
		4개월 이하	8,000만원 이하	-0.5	
		4개월 초과	8,000만원 초과	-0.6	
	사전청약 미이행(1필지 당 2점 감점하며 컨소시엄 내 모든 구성원 전원 합산)				
합 계 (100+가감점)					

서식 목록

구분	관련 양식	비고
# 서식	1-1. 참가신청 1-2. 위 임 장 1-3. 참가신청 접수증 2-1. 각서 2-2. 청렴서약서(응모자용)	참가신청 시 1개의 pdf파일로 하여 청약시스템에 업로드
	3. 서면질의서	질의접수 시
	4. 제안서 및 자가점검표 5. 제안서 및 자가점검표 제출 봉투 양식 5-1. 제안서 접수서 * 친환경 인증등급 실적 증빙서 동봉	제안서 제출 시
	6. 동호판 7. 대지지분 배분내역	동·호수 선정 시
	8. 부동산 매매계약서	주택 매매계약 시
	9. 참가취소 신청서	필요 시
	10. 연대보증 확약서	필요 시

참가신청서 [공모단위 : P1]
(참가신청자 작성, LH 보관용)

※ 접수번호		※ 참가신청시 부여할 예정이며 빈칸으로 수정하여 주시기 바랍니다.			
참가신청자 (대표자)	업 체 명			사업자등록번호	
	지분율 : 00.00 % (중소기업 ())				
	주 소			E-mail	
	HP	담당1		대 표 자	(인)
		담당2			
담당3					
공동 참가신청자	업 체 명 (연락처, HP)			대 표 자	(인)
	지분율 : 00.00 % (중소기업 ())				
공동 참가신청자	업 체 명 (연락처, HP)			대 표 자	(인)
	지분율 : 00.00 % (중소기업 ())				
한국토지주택공사에서 시행하는 임대주택건설형 공동주택용지 공모의 관련지침을 성실히 준수하여 참가신청 합니다. 2024. . . 신 청 인(공동참가신청시 대표자) : (인) * 제출서류 : 6.3 참가신청 시 제출서류 참조(공모지침서 7페이지) 한국토지주택공사 사장 귀하					

위 임 장
(참가신청자 작성, LH 보관용)

수 임 인

주 소 :

성 명 :

주민등록번호 :

연락처 :

위 수임인에게 『임대주택건설형 공동주택용지 공모』와 관련한 일체의 권한을 위임합니다.

2024. . .

위 임 인

명 칭 :

대표자 : (인)

주 소 :

법인등록번호 :

한국토지주택공사 사장 귀하

※공모 전 과정에서 사용

참가신청 접수증 [공모단위 : P1]
(참가신청자 작성, 배부용)

※ 접수번호		※ 참가신청시 부여할 예정이며 빈칸으로 수정하여 주시기 바랍니다.			
참가신청자 (대표자)	업 체 명		사업자등록번호		
	지분율 : 00.00 % (중소기업 ())				
	주 소		E-mail		
	HP	담당1		대 표 자	(인)
		담당2			
담당3					
공동 참가신청자	업 체 명 (연락처, HP)		대 표 자	(인)	
	지분율 : 00.00 % (중소기업 ())				
공동 참가신청자	업 체 명 (연락처, HP)		대 표 자	(인)	
	지분율 : 00.00 % (중소기업 ())				
귀사가 한국토지주택공사에서 시행하는 임대주택건설형 공모에 참가신청 하였음을 확인합니다. 2024. . . 한국토지주택공사 사장 위 대리인 (인)					

각 서
(참가신청자 작성, LH 보관용)

당사는 임대주택건설형 공동주택용지 공모에서 귀 공사의 공모지침을 성실히 준수하고 만일 제반 규정 위반과 지침 불이행이 발생할 경우 귀 사의 처분을 감수할 것이며,

공모와 관련한 제안서 제출, 심사, 당선작 결과 등에 대하여 귀 공사의 결정에 따를 것을 확약합니다.

2024년 월 일

참가신청자(대표자) :	_____	대표자 :	_____ (인)
공동 참가신청자 :	_____	대표자 :	_____ (인)
공동 참가신청자 :	_____	대표자 :	_____ (인)

한국토지주택공사 사장 귀하

청 령 서 약 서
(참가신청자 작성, LH 보관용)

당사는 임대주택건설형 공동주택용지 공모와 관련하여 공정하고 투명한 심사가 되도록 협조하겠습니다.

심사 과정에서 주최자 등 공모 관계자에게 금품이나 향응 또는 부당한 이익을 제공하지 않을 것이며,

이를 위반할 시에는 관련 법령 등에 따라 귀 공사의 처분을 감수하겠습니다.

2024년 월 일

참가신청자(대표) :	대표자 :	(인)
_____	_____	
공동 참가신청자 :	대표자 :	(인)
_____	_____	
공동 참가신청자 :	대표자 :	(인)
_____	_____	

한국토지주택공사 사장 귀하

#서식 4

제안서 및 자가점검표

☐ 공모단위 : P1

☐ 업체명(응모자) :

☐ 제안내용

구분	평가내용	실적 및 제안*	점수
임대주택 제공호수	중심제 균형비율	()%, ()호**	기재 안함
	로지스틱 곡선	전용면적○○㎡ ○○호, ○○㎡ ○○호	
주택품질제고	녹색건축 인증	실적 (우량) 제안 (일반)	15
	장수명주택 인증	실적 (양호) 제안 (없음)	13
가감점	중소기업 참여	최소지분율 5%(✓), 10%()	2

* V. 평가내용 2.1.1. 참고, '제안'과 '점수'가 다를 경우 '제안'을 기준으로 평가

** 서식7에 의해 산정된 호수

☐ 자가점검표(확인용)

구분	평가내용	산출점수	비고
가감점	사고사망만인율	3	
	상호협력 평가결과	3	
	제재처분	0	컨소시엄 구성원 전원 합산
	사전청약 미이행 감점	0	컨소시엄 구성원 전원 합산

* 자가점검표는 정확한 점수 산정을 위한 참고자료로만 활용

상기 제안 내용대로 건축 및 주택 제공하겠으며, 불이행시 귀
공사의 처분을 감수하겠습니다.

응모자(대표자) :

(인감 날인)

한국토지주택공사 사장 귀하

#서식 5

제안서 및 자가점검표 제출 봉투 양식

- 접수번호는 제출용 봉투 우측 상부에 표시하며, 봉투 사이즈는 아래의 예시를 준수합니다.



제안서 접수서
(응모자 작성, LH 보관용)

접수번호				
응 모 자 (공동응모시 대표자)	업 체 명			
	소 재 지			
	대 표 자	(인)	전화번호	
한국토지주택공사에서 주최하는 임대주택건설형 공모에 제안서를 제출합니다. 2024. . . 한 국 토 지 주 택 공 사 사 장 귀하				

----- 절 ----- 취 ----- 선 -----

제안서 접수증
(배부용)

접수번호				접 수 인
업 체 명				
소 재 지				
대 표 자	(인)	전화번호		LH판매기획처 담당자

* 빈 란을 모두 기재하여 제출

#서식 6

동 호 판

* 작성예시

□ 지구 및 블록명 :

801	802	803	804	805	806	801	802	803	804	805	806
701	702	703	704	705	706	701	702	703	704	705	706
601	602	603	604	605	606	601	602	603	604	605	606
501	502	503	504	505	506	501	502	503	504	505	506
401	402	403	404	405	406	401	402	403	404	405	406
301	302	303	304	305	306	301	302	303	304	305	306
201	202	203	204	205	206	201	202	203	204	205	206
101	102	103	104	피로티	106	101	102	103	104	105	106
84A	84A	84A	84B	59A	84A	84A	84A	84A	84B	59A	84A
101동/49세대						102동/50세대					

801	802	803	804	805	806	801	802	803	804	805	806
701	702	703	704	705	706	701	702	703	704	705	706
601	602	603	604	605	606	601	602	603	604	605	606
501	502	503	504	505	506	501	502	503	504	505	506
401	402	403	404	405	406	401	402	403	404	405	406
301	302	303	304	305	306	301	302	303	304	305	306
201	202	203	204	205	206	201	202	203	204	205	206
101	102	103	104	105	106	101	102	103	104	105	106
84A	84A	84A	84B	59A	84A	84A	84A	84A	84B	59A	84A
103동/50세대						104동/50세대					

#서식 7

* 작성예시

대지지분 배분내역

블록	구 분	①대지면적(m ²)	동별	②건설호수	③전용면적(m ²)	④동별 전용면적 (②x③)	⑤건물1m ² 당 대지면적 (①/④)	⑥세대당 대지면적 (③x⑤)	⑦동별 대지면적 (②x⑥)	비고
	아파트	24,165.1	101동	26	51.93	1,350.18	0.929718712	48.2803	1255.2878	* 차이내역 0.011m ² 는 101동 101호에서 차감
				54	51.93	2,804.22		48.2803	2607.1362	
			102동	86	59.88	5,149.68		55.6716	4787.7576	
			103동	85	59.88	5,089.80		55.6716	4732.0860	
			104동	86	59.48	5,115.28		55.2997	4755.7742	
			105동	28	51.93	1,454.04		48.2803	1351.8484	
				58	51.93	3,011.94		48.2803	2800.2574	
			106동	43	46.90	2,016.70		43.6038	1874.9634	
				28	46.90	1,313.20		43.6038	1220.9064	
			소 계	494		25,991.84			24,165.1110	
	상가	358.0	B101	1	31.500	31.5000	2.872041717	90.4693	90.4693	
			B102	1	31.050	31.0500		89.1769	89.1769	
			B103	1	31.050	31.0500		89.1769	89.1769	
			B104	1	31.050	31.0500		89.1769	89.1769	
			소계	4		124.6500			358.0000	
합 계		24,523.1		501					24,523.1110	

부동산 매매계약서(예시)

매수인 한국토지주택공사(이하 “갑”이라 한다)와 매도인 000 (이하 “을”이라 한다)은 별지 서식에 기재한 부동산(이하 “표시부동산”이라 한다)에 관하여 다음과 같이 매매계약을 체결하고 이를 증명하기 위하여 계약서 2통을 작성하여 “갑”과 “을”이 기명날인한 후 각 1통씩 보관한다.

1. 부동산의 표시 : 별지기재와 같음

2. 계약당사자

(1) 매수인(갑)

주 소 : 경상남도 진주시 충의로 19
법인등록번호 : 135671-0033355 (전화 :)
성 명 : 한국토지주택공사 사장 000 대리인 00지역본부장 000 (인)

(2) 매도인(을)

주 소 :
법인등록번호 : - (전화 :)
성 명 : (인)

3. 계약체결일 : 년 월 일

4. 입주예정일 : 년 월

5. 계약조건

제1조 (매매대금 및 지급시기)

① 위 표시부동산의 매매대금 및 지급시기는 다음과 같다.

(금액단위 : 천원)

주택가격(부가가치세 포함)			납부방법					
계	토지	건물	계	계약금	중도금		잔금	
					1차	2차..	1차	2차
(납부기한)				()	()	()	()	()

② “갑”이 제1항에서 정한 매매대금을 각각의 납부기한까지 납부하지 않은 경우에는 “갑”이 체납한 금액에 대하여 그 연체일수에 「은행법」에 의한 금융기관으로서 가계자금 대출시장의 점유율이 최상위인 금융기관의 일반자금대출의 최저연체이율을 적용하여 산정한 연체료를 가산하여 “을”에게 납부하여야 하며, 이 경우 적용이율의 변경이 있는 때에는 그 변경일을 기준으로 변경된 이율에 의하여 각각 일할 계산한다. 다만, “을”의 귀책사유로 준공, 소유권 보존 및 이전 또는 입주가 지연될 경우 “갑”은 제1항에서 정한 납부기한 내에 매매대금을 “을”에게 지급하지 않을 수 있으며, 이 경우 “갑”은 “을”에게 연체료를 지급하지 않는다.

제2조 (소유권이전)

- ① “을”은 최종 잔금을 지급받음과 동시에 소유권이전에 필요한 일체의 서류를 “갑”에게 교부하여야 한다.
- ② “을”이 “갑”에게 소유권 이전하는 면적이 이 계약서에 표시된 면적과 차이가 나는 경우에는 서로 정산한다. 이 경우 정산금액은 주택가격을 산정한 방법에 따라 산정한다.
- ③ “을”은 표시부동산에 “갑”의 소유권의 행사를 방해하는 저당권, 지상권, 압류, 가압류 등 하자가 존재하는 경우 또는 조세·공과금 기타 부과금의 미납 등이 있을 경우에는 최종 잔금지급전까지 그 권리 등 하자 및 부담의 전부를 제거하여 “갑”에게 소유권을 이전하여야 한다.
- ④ 제3항의 규정에 의한 제3자의 권리 등의 설정·하자·부담 등으로 인해 표시부동산에 대한 “갑”의 소유권 행사를 방해하는 일이 발생하였을 경우에는 “을”이 그 책임을 부담한다.

제3조 (인도 및 하자보수)

- ① “을”은 최초 잔금을 지급받음과 동시에 표시부동산을 “갑”에게 인도하여야 하며, 하자가 있는 경우에는 하자보수를 완료한 후 인도하여야 한다.
- ② 제1항에 따라 인도 받은 표시 부동산에 대하여는 “갑”은 “갑”이 선정한 임차인을 입주시킬 수 있으며, “을”은 이에 동의하고 적극 협조하여야 한다.
- ③ “갑”은 제1항의 하자여부를 확인하기 위하여 최초 잔금 지급전에 현장점검을 실시할 수 있으며 이 경우 “을”은 현장안내 합동점검, 자료제공 등 “갑”의 하자확인업무에 성실하게 응하여야 한다.
- ④ “갑” 또는 “갑”이 선정한 입주자로부터 하자보수요청을 받은 “을”(표시부동산 관리주체를 포함한다)은 직접 보수를 하거나 표시부동산 관리주체가 신속히 하자보수하도록 조치하여야 한다.
- ④ 하자보수에 관하여는 제1항 내지 제3항에 의하는 외에 「주택법」 등 주택관련법령이 정하는 바에 따른다.

제4조 (입주지연에 따른 지체보상금)

전문 제4호에서 정한 입주예정일보다 입주가 지연될 경우 “을”은 “갑”에게 지체없이 이를 사전통보하여야 하며, 이 경우 “을”은 “갑”에게 아래 산식에 의해 산출한 지체보상금을 최초 잔금에서 우선공제하고 부족한 때에는 그 차액을 지급하기로 한다.

지체보상금 = “갑”이 이미 납부한 매매대금 × 지체일수(입주예정일 다음달 1일부터 입주가능일까지의 기간) ÷ 365일 × 제1조 제2항의 연체이율

제5조 (계약의 해제)

- ① “갑”은 이 계약체결 후 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 이 계약을 해제할 수 있다.
1. “을”이 제2조를 위반하여 “갑”으로의 소유권 이전이 방해되거나 소유권 이전이 불가능한 경우
 2. “을”이 제3조를 위반하여 하자보수를 완료하지 아니하거나 하자보수를 장기간 방치하여 “갑”이 선정한 입주자에게 중대한 불편을 초래하는 경우
 3. “을”의 귀책사유로 인하여 입주예정일로부터 3개월 이내에 입주할 수 없는 경우
 4. 매매계약 체결 후 중대한 하자가 발견되어 하자보수비용이 과다하거나 보수기간의 장기간 소요 또는 보수가 불가능한 경우
 5. 기타 “을”의 귀책사유로 인하여 이 계약의 이행이 곤란하거나 계약을 존속시킬 수 없는 것으로 인정되는 경우
- ② “을”은 다음 각 호의 1에 해당하는 경우에 이 계약을 해제할 수 있다
1. “갑”이 제1조에서 정한 중도금 또는 잔금을 연체하여 2회 이상 최고(각각 15일 이상의 유예기간을 정하여 최고한다)하여도 이를 이행하지 아니하는 경우
 2. “을”이 불가피한 사정으로 이 계약을 해제하는 경우. 다만, 중도금을 1회라도 지급 받은 후에는 “갑”이 동의하는 경우에 한한다.
- ③ 제1항 각 호 및 제2항 제2호의 사유로 계약이 해제되는 경우 제1조 제1항에서 정한 주택가격의 100분의 10에 해당하는 금액과 제1조 제1항에서 정한 주택가격과 일반분양 아파트가격의 차액 중 더 큰 금액을 을이 갑에게 위약금으로 지급하여야 한다.
- ④ 제2항 제1호의 사유로 계약이 해제되는 경우 제1조 제1항에서 정한 주택가격의 100분의 10에 해당하는 금액을 갑이 을에게 위약금으로 지급하여야 하며, 이는 특별한 사정이 없는 한 을이 지급받았다가 계약의 해제에 따라 반환하여야 할 금액에서 공제된다.

제6조 (공과금 등의 부담)

표시부동산에 부과되는 관리비·전기료 등 제비용은 최종 잔금 지급일을 기준으로 하여 그 전일까지 발생한 비용은 “을”이 부담하고 그 이후부터는 “갑”이 부담하기로 하되, 재산세 등 제세공과금은 「지방세법」 등 관련 규정이 정하는 바에 따르기로 한다.

제7조 (위험부담)

이 계약체결 이후 표시부동산의 인도 시까지 천재지변 기타 불가항력으로 인하여 표시 부동산 전부 또는 일부가 멸실·훼손된 경우는 물론 일체의 공법상의 부담이 부과 되었을 경우 또는 행정처분으로 인한 모든 책임은 “을”의 부담으로 한다.

제8조 (통보의무)

- ① “을”은 이 계약체결 후 주소변경이 있는 때에는 “갑”에게 서면으로 지체없이 통보 하여야 한다.
- ② “을”이 제1항을 이행하지 아니한 경우에 ”갑“의 ”을“에 대한 통지 등은 이 계약서상의 주소(”을“이 제1항에 의하여 서면으로 통보한 경우에는 그 주소를 말한다. 이하 같다)로 발송 후 15일이 경과함으로써 그 효력이 발생한 것으로 보며 이에 대한 모든 불이익은 ”을“의 책임으로 한다. 또한 이 계약서상의 주소가 부정확한 경우에도 이와 같다.

제9조 (소송 등)

- ① 이 계약에 관한 소송의 관할법원은 표시부동산 소재지를 관할하는 법원으로 한다.
- ② 이 계약에 명시되지 아니한 사항은 “갑”과 “을”이 합의하여 결정하되, 합의되지 아니한 사항은 관계법령에 따른다.

제10조 (협조 사항)

“갑”이 입주자모집 등을 위하여 표시부동산에 대한 홍보자료(세대별 평면도, 단지 조감도, 동호배치도 등)를 요청하는 경우 “을”은 이에 적극 협조하여야 한다.

(이 계약서는 전문, 부동산의 표시, 계약당사자, 계약체결일, 입주예정일, 계약조건 제1조부터 제10조, 특약사항, 별지(매매부동산 내역)로 구성되어 있음)

<특약사항>

매도인이 매수인에게 이전하는 주택은 녹색건축 인증(등급), 장수명주택 인증 (등급)을 득한 주택이어야 하고, 다르게 주택을 건설함으로써 사업시행자에게 손실 또는 손해가 발생하는 경우 공급대상자는 그 손실 또는 손해를 보상 또는 배상하여야 하며, 또한 응모시 제안한 내용과 다르게 주택을 건설함으로써 공사비를 절감하는 등 이익을 얻은 경우 그 이익을 사업시행자에게 반환하여야 합니다. 이익은 “갑”이 선정한 감정평가사의 감정평가결과에 따릅니다.

(특약사항은 지역본부별로 변경 및 추가될 수 있음)

[별지 1]

매매 부동산 내역

○ 소재지 :

○ 단 지 명 :

○ 주택 세부현황

동 · 호		호당 주택면적(㎡)					호별 대지 지분 (㎡)	호별 매매가격(천원)						
		공급면적			기타공용 면 적 (지하주차장 면 적)	계약 면적		계	토지	건물				
동별	호별	전용	주거 공용	계									표준건축비	지하층
계		호						000,000	000,000	000,000				

* 발코니 가격은 새시비를 제외한 가격을 기재

[별지2]

택지비 가산비 내역

- 기간이자 : 원
- 원 금액() × 연이율() × 일수(일) ÷ 365일
- 원 금액() × 연이율() × 일수(일) ÷ 365일
- ⋮

※최초공급가격

구분	면적(m ²)	가격(원)
전체토지		
매입주택의 대지지분 합		

○ 취득세 및 이전등기수수료

구분	증빙서(영수증)
취득세 (금액 : 원)	
이전등기 수수료 (금액 : 원)	

참가취소 신청서
(참가신청자 작성, LH 보관용)

공 모 단 위		접 수 번 호	
응 모 자		전 화	
(공동응모시 대표자)		E-Mail 주소	

당사는 한국토지주택공사(LH)에서 시행하는 『임대주택건설형 공동주택용지 공모』에 당초 참가신청 하였으나 _____사유로 참가신청을 취소합니다.

2024년 월 일

참가신청자(대표자) : (인)

공동 참가신청자 : (인)

공동 참가신청자 : (인)

※ 구비서류 : 법인인감증명서 1부(대표 참가신청자) 등

한국토지주택공사 사장 귀하

연대보증확약서

당사는 0000사업지구의 아래 토지에 대해 공급대상자로 선정되어 귀 공사와 토지공급계약(이하 공급계약이라고 합니다)을 체결하였는 바, PF대출 실행을 위해 공급계약의 계약자 명의를 0000로 변경하였습니다.

당사는 0000로의 명의 변경 이후에도 당초 공급계약의 공급대상자로서의 의무를 0000와 연대하여 이행할 것을 약속드리고, 공모지침서 상의 이행 의무 사항도 연대하여 준수할 것을 확약합니다.

이를 이행하지 아니할 경우 공모지침서에 기재된 제재사항을 수인하고 손해를 배상하겠습니다.

○ 토지의 표시

사업지구	블록	예정지번	확정지번	면적	공급금액

신 청 일 : 년 월 일

양도인 : _____ (인감)

양수인 : _____ (인감)

한국토지주택공사 ○○○○지역본부장 귀하