
**이주비 대출을 위한
금융기관 선정 입찰지침서**

2026. 7. 29.

한국토지주택공사 수도권정비특별사업본부

이주비 대출을 위한 금융기관 선정 입찰지침서

1. 일반사항

1. 사업개요

- 1) 사 업 명 : 서울 쌍문역 서측 도심 공공주택 복합사업
- 2) 위 치 : 서울특별시 도봉구 쌍문동 138-1번지 일원
- 3) 사업면적 : 41,325.5㎡
- 4) 시 행 자 : 한국토지주택공사, GS건설(주)

2. 건축개요

대지면적	41,325.5㎡	연 면 적	241,150.75㎡
용 적 륜	426.97%	건 폐 율	32.48%
규 모	지하 4층 ~ 지상 46층 / 공동주택 11개동 / 1,404호, 부대시설 등		

3. 사업추진일정

일 자	사업추진 내용	비 고
2021. 12. 31	지구지정(국토교통부고시제2021-1483호)	
2024. 12. 30	복합사업계획 승인 (서울특별시고시제2024-677호)	
2026. 09. 30	손실보상협의요청(계약기간 약2개월) - '26.10월부터 실질적 이주 개시 예상	예정
2027. 01. 31	이주개시	예정
2027. 12. 31	공사착공	예정
2032. 12. 31	공사 준공	예정

※ 상기사항은 사업추진여건과 심의 및 인·허가 과정에서 변경될 수 있음

4. 위치도 및 단지조감도



5. 토지이용계획

구 분	면적(㎡)	구성비(%)	비고
계	41,325.5	100.0	
공동주택용지	34,275.4	82.9	
공공시설용지	6,749.4	16.4	
공원	2,063.7	5.0	어린이공원
도로	4,385.7	11.4	
기타시설용지	300.7	0.7	
사회복지시설	300.7	0.7	

6. 주택공급유형별 세대수 계획

(단위: 호)			
평균주택규모	공공분양	이익공유형	통합공공임대
합계	1,404		
공급유형별 소계	884	281	239
31형	35	19	48
46형	50	56	80
59형	212	96	97
61형	-	10	11
84형	515	100	3
105형	72	-	-

II. 입찰참여규정

제1조 (목적)

본 입찰지침서는 쌍문역 서측 도심 공공주택 복합사업의 이주비 대출을 위한 금융기관 선정에 관련된 요구 수준과 업무 범위 등에 대한 기본적인 사항을 기술한 자료로서 당해 사업의 업무를 수행하는데 있어 기본지침서인 동시에 계약조건으로 활용하고자 한다.

제2조 (용어의 정의)

본 입찰지침에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

- 1) “본 용역”이라 함은 「쌍문역 서측 도심 공공주택 복합사업 이주비대출」을 말한다.
- 2) “발주자”라 함은 본 용역을 발주하는 한국토지주택공사를 말한다.
- 3) “입찰자”라 함은 입찰공고 및 입찰지침서 등에서 제시한 자격조건을 갖추고 입찰에 참여하는 자를 말한다.
- 4) “입찰서류”는 입찰지침서에서 정한 바에 따라 입찰자가 제출하는 일체의 입찰용 서류를 말한다.
- 5) “낙찰자”라 함은 한국토지주택공사에서 선정된 입찰자로서 발주자와 계약을 체결하고 발주자 지시를 받아 본 용역을 수행할 자를 말한다.

제3조 (입찰방법)

일반경쟁입찰(제안서평가방식)

제4조 (입찰참가 자격)

공고일 현재 관계법령 등에 따라 자격요건을 갖춘 업체로서 한국토지주택공사에서 발주한 업무를 수행하는데 결격사유가 없는 업체로 한다.

- 1) 금융위원회에 인가를 받은 은행 또는 증권회사
- 2) 이주비 대출 가능 금융기관
- 3) 주택도시보증공사 보증채권자 지위에 제한이 없는 금융기관
- 4) 한국토지주택공사의 입찰안내 조건을 따를 수 있는 금융기관

제5조 (부정당업자의 입찰 참가자격 제한)

다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에 대하여 입찰 참가자격을 제한할 수 있다.

- 1) 금품, 향응 또는 그 밖의 재산상 이익을 제공하거나 제공의사를 표시하거나 제공을 약속하여 처벌을 받았거나, 입찰 또는 선정이 무효 또는 취소된 자(소속 임직원을 포함한다)
- 2) 입찰 신청서류가 거짓 또는 부정한 방법으로 작성되어 선정 또는 계약이 취소된 자

제6조 (입찰서류)

입찰자는 입찰공고에서 정한 일시 및 장소에 제출하여야 하며 모든 서류는 A4 규격으로 한다.

- 1) 입찰참가 신청서 1부【별지 제1호 서식】
- 2) 이주비 대출 제안서 1부【별지 제2호 서식】

3) 이행각서 1부 【별지 제3호 서식】

4) 법인등기부등본 및 법인인감증명서 각 1부 (단, 사용인감 사용 시 사용인감계 제출)

5) 사업자등록증 사본 1부

- 입찰자는 입찰참가 신청서 등 서류 일체를 제8조에서 정한 일시 및 장소에 제출하여야 한다.
- 입찰참여에 사용하는 인감은 입찰참여 신청 시 제출한 법인인감 또는 사용인감으로 하여야 하며, 인감이 다른 경우 제출된 서류는 무효처리 한다.

제7조 (입찰서류의 작성)

1) 이주비

가. 이주비 조달 예정 금액은 **약 1,500억원**임

단, 정부 정책 및 사업 진행상황 고려하여 이주비 금액을 최종 산정 예정

나. 이주비는 주택도시보증공사 보증을 통한 조달 방식으로 진행할 것

다. 이주비 금융기관은 직원 파견을 통한 업무 협업이 가능할 것

라. 이주비와 관련한 편의제공 방안 제시할 것

(자서기간, 파견인원, 과다채무자, 신용불량자 업무처리 등 제시할 것)

마. 입찰참여제안서는 첨부된 양식으로 작성하되 금융기관 자체양식 사용 가능

바. 단독 또는 공동참여 가능하며, 대출기관 모집을 통한 조달을 제한하는 주선사의 경우, 통상적인 대리금융 기관 업무 진행이 가능한 자격을 갖출 것

※ 이주비 신청기간은 선정된 낙찰자와의 협의를 통해 확정할 예정이며, 낙찰자는 해당 기간내에 이주비 신청접수 업무를 완료하여야함.

2) 대출금리 제시

가. 기준금리와 가산금리 및 주선수수료를 합산한 All-In-Cost의 형태로 제안할 것(소수점 아래 2자리까지 표기할 것)

나. 변동금리 또는 고정금리 제시

다. 변동금리 제시할 시 COFIX(신규, 잔액, 신잔액, 단기) 또는 CD 등 기준금리 명확히 제시할 것

- 기준시점: 입찰마감 전일종가

- 가산금리 결정시점: 입찰일

라. 상기 기준 이외에 각 금융기관이 별도로 제시하는 조건이 있을 시 이주비 대출 제안서 기타사항란에 특별한 형식 없이 기재하여 제시할 것

3) 대출기간 및 상환방법 등

가. 대출기간은 60개월로 제시하되, 입주시기가 지연될 시에는 실입주 시 또는 보존등기일까지 연장될 수 있음.

나. 만기 시 연장 가능여부를 기재할 것

4) 기타사항

가. 입찰서류는 입찰공고 또는 입찰지침서 등에 별도로 규정한 경우를 제외하고는 한글로 작성한다.

나. 입찰서류에 사용하는 인감은 법인인감을 사용하되, 사용인감계 제출 시 이에 갈음한다.

- 다. 금리, 금액 등의 표시는 한글과 아라비아 숫자를 병기하여야 한다.
- 라. 입찰서류 중 서식을 이용하여 작성되는 서류는 첨부된 서식을 이용하여 작성하여야 한다.
- 마. 입찰서류의 기재사항 중 말소 또는 정정한 곳이 있을 때에는 입찰에 사용하는 인감으로 날인 하여야 하며, 인감이 틀린 경우 제출된 서류는 무효로 한다.
- 바. 일단 제출한 입찰 제출서류는 취소, 철회, 교환 또는 변경할 수 없으나, 발주자의 요구에 의한 입찰서류 보완의 경우에는 그러하지 아니한다.
- 사. 입찰자는 입찰 제출서류 외에 발주자가 추가로 요청하는 경우 별도의 입찰관련 서류를 제출하여야 한다.

제8조 (입찰일정 및 제출방법)

입찰서류는 다음 각 호에 따라 제출하여야 한다.

- 1) 입찰공고 : 2026년 7월 29일(수) 한국토지주택공사 홈페이지
- 2) 제출방법: 방문 접수 및 우편접수(접수 기간 내 도착 기준)
 - 방문 접수 시 오전 10시~오후 5시 사이 방문(담당자 사전문의 필요)
- 3) 제출기간 및 장소: 2026년 8월 5일(수)~8월 7일(금) / LH수도권정비사업특별본부 보상판매 1팀
- 4) 입찰서류 심사 : 2026년 8월 10일(월) 오후3시 이후

제9조 (입찰서류의 제출 및 보관)

- 1) 입찰서류는 제8조에서 정한 일시 및 장소와 제출 방법을 준수하여 제출하여야 한다.
- 2) 입찰서류 중 사본의 경우 원본대조필을 날인하여 제출하고, 부속서류 일체를 입찰참가신청서와 함께 제출하여야 한다.
- 3) 입찰자는 제출한 입찰서류를 교환, 변경 또는 취소할 수 없다.
- 4) 입찰참가에 따라 소요된 모든 경비 또는 비용 일체는 입찰자가 부담한다.
- 5) 제출된 입찰서류는 일체 반환하지 않으며, 발주자에 귀속된다.
- 6) 이주비 대출 제안서는 별도 밀봉하여 법인 인감 또는 사용 인감으로 날인한 후 서류 제출 시 동봉하여 제출한다.
- 7) 서류심사 등에서 탈락한 업체에 대하여 발주자는 개별통지를 하지 않는다.
- 8) 제출된 입찰참여신청서는 발주자 책임하에 관리 및 보관한다.

제10조 (입찰자의 공정한 경쟁의무)

- 1) 입찰자는 사전에 입찰금액을 협정하거나 특정인이 낙찰되도록 협의하는 등의 불공정 행위를 하여서는 아니 된다.
- 2) 타인의 경쟁참가를 방해 또는 발주자의 입찰업무 집행을 방해하여서는 아니 된다.
- 3) 상기 제1호, 제2호의 의무를 위반한 경우에는 제13조 규정에 의한 입찰무효로 한다.
- 4) 입찰자는 본 입찰을 위한 입찰공고일 이후부터 어떠한 사전 홍보도 할 수 없으며 사업구역 주민, 주민대표회의 구성원, 또는 한국토지주택공사를 상대로 금품, 향응, 홍보물 등을 제공할 수 없다.

제11조 (입찰의 성립)

1개 이상의 업체가 입찰에 참여하였을 경우 입찰이 성립된 것으로 본다.

제12조 (심사자료 요구)

- 1) 발주자는 입찰참여 자격심사에 필요한 경우, 기한을 분명히 하여 서류 등을 제출하도록 요구할 수 있다.
- 2) 발주자는 제6조 각호에 있는 서류가 첨부되어 있지 않거나 제출된 서류가 불명확하여 인지할 수 없는 경우에는 기한을 정하여 보완을 요구할 수 있다.
- 3) 제2호의 규정에 의한 기한까지 보완 요구한 서류가 제출되지 아니한 경우에는 당초 제출된 서류만으로 심사하되, 제출된 서류가 불명확하여 심사하기가 곤란한 경우에는 심사에서 제외한다.

제13조 (입찰의 무효)

입찰자가 다음 각 호에 해당하는 때에는 입찰자격을 박탈하고 선정된 이후라도 선정을 무효로 한다.

- 1) 입찰 참가자격이 없거나 대리권(입찰업체의 임·직원에 한함)이 없는 자가 입찰한 경우
- 2) 입찰서류가 입찰공고에 정한 일시 및 장소에 도착하지 아니한 경우
- 3) 입찰서류의 중요한 부분이 불분명하거나, 제출양식 위배, 입찰자의 기명날인이 없는 경우 (정정한 후 정정 날인 누락 및 인감이 다른 경우도 포함)
- 4) 입찰서에 기재한 중요부분에 대하여 착오 또는 오기로 인하여 입찰자가 입찰 취소(철회) 의사를 표시한 경우
- 5) 입찰자의 기명날인이 없는 입찰
- 6) 업체의 평가에 필요한 서류를 위조, 변조, 허위 등 부정한 방법으로 작성하여 제출한 경우
- 7) 타인의 경쟁참여를 방해하거나 담합하는 행위 및 입찰업무 집행을 방해하는 자의 입찰
- 8) 한국토지주택공사가 제시하는 입찰 규정(제한사항) 및 제반 조건을 위반한 입찰
- 9) 제출된 이행각서 내용을 위반한 입찰

제14조 (부정한 방법으로 심사서류를 제출한 자의 처리)

제6조의 규정에 따라 제출된 서류가 부정 또는 허위로 작성된 것으로 판명된 때에는 다음 각호와 같이 처리한다.

- 1) 입찰중인 경우 입찰대상에서 제외
- 2) 계약체결 이전인 경우에는 선정 결정을 무효
- 3) 계약체결 이후인 경우에는 당해 계약을 해제

제15조 (입찰의 연기 및 취소)

- 1) 발주자는 다음 각 목의 경우 입찰공고 또는 입찰지침서에 기재된 입찰일시 등을 연기 또는 취소할 수 있다.
가. 입찰자의 설명 요구사항 내용이 중대하여 연기 또는 취소가 불가피하다고 판단되는 경우
나. 발주자의 사정에 따라 지정된 일시에 입찰을 실시하지 못하는 경우
- 2) 제1호에 의하여 입찰을 연기할 경우에는 그 연기사유와 기간을 입찰공고의 방법과 동일한 방법으로 공고 또는 통지하여야 한다. 입찰을 연기하거나 취소함에 따라 입찰에 참여하고자 하는 자가 손해를 입었을 경우, 입찰자는 발주자에 어떠한 이의제기나 손해배상을 청구할 수 없다.

제16조 (재입찰 및 재공고입찰)

발주자는 유효한 입찰자가 없거나 낙찰자가 없는 경우에는 재입찰에 부칠 수 있다. 상기 제15조에도 불구하고 입찰

조건 변경이 불가피하다고 판단될 경우 변경된 조건으로 재공고를 진행할 수 있다.

제17조 (홍보지침)

- 1) 모든 입찰자는 홍보요원 등을 동원한 개별홍보와 배너·전단지·각종 유인물 등 일체의 홍보물 무단 배포를 금지하며, 어떠한 명목일지라도 발주자에 대해 금품, 향응제공 등을 할 수 없다.
- 2) 기타 홍보활동에 관하여 특정업무에 대한 허위·과장광고를 금지하며, 한국토지주택공사에서 정한 기준이 있는 경우 이를 준수하여야 하며, 이를 위반한 경우 입찰자격 박탈 등 불이익을 당할 수 있다.
- 3) 발주자가 토지등소유자의 이해를 돕기 위하여 작성한 참여업체 간 비교자료 등 객관적 홍보 자료에 대하여 입찰자는 어떠한 이의를 제기할 수 없다.
- 4) 본 입찰에 따른 개별 홍보기간 등은 생략한다.

제18조 (낙찰자의 선정방법)

- 1) 유효하게 신청 접수한 금융기관의 제안 중 'All-in-Cost' 기준 최저금리를 제안한 금융기관을 최우선으로 선정하되, 한국토지주택공사의 결정으로 낙찰자를 최종 확정한다. 다만, 한국토지주택공사는 공공주택 특별법 제40조의13에 따른 주민대표회의의 의견이 있는 경우 이를 반영할 수 있다.
- 2) 최저금리 결정의 위한 'All-in-Cost' 기준으로 산정한 금리가 동일한 경우에는 아래 표와 같은 순위로 낙찰자를 선정한다.
1순위 : (기준금리+가산금리)가 낮은 입찰자
2순위 : 입찰서류 제출 일자가 빠른 입찰자
3순위 : 추첨
- 3) 선정된 금융기관의 취급 가능 대출규모가 사업지구 필요 대출 규모에 미달하는 경우, 부족분을 충족할 때까지 차순위 금융기관을 추가로 선정하여 복수 금융기관 체제로 운영할 수 있다.

제19조 (계약의 체결)

선정된 낙찰자는 발주자와 당사자 간 협의 완료 후 계약을 체결한다.

제20조 (계약의 성립)

- 1) 계약은 계약서를 작성하고 발주자와 낙찰자가 상호 기명날인함으로써 성립된다.
- 2) 발주자와 낙찰자는 그 업무범위 등 사업시행 전반에 대한 내용을 협의한 후 별도의 계약을 체결하여야 하며, 정당한 이유 없이 14일 이내 계약을 체결하지 아니하는 경우 발주자는 낙찰을 무효로 할 수 있으며, 낙찰자는 이에 대하여 이의를 제기할 수 없다.

제21조 (계약체결 용역업체의 의무 및 업무)

- 1) 발주자는 선정된 낙찰자에게 계약체결 전이라도 서울 쌍문역 서측 도심 공공주택 복합사업의 추진에 필요한 조치를 요구할 수 있으며, 낙찰자는 발주자의 요구에 성실히 응하여 필요한 조치를 이행하여야 한다.
- 2) 낙찰자는 발주자의 제반 인허가 및 심의업무를 적극적으로 추진하여야 하며 계약서 및 입찰지침서 등 그

명칭여하를 불문하고 발주자와 합의된 사항을 성실히 이행하여 사업추진에 만전을 기해야 한다.

- 3) 낙찰자는 업무수행에 필요한 각종 공부발급 등 각종 자료의 수집을 낙찰자의 책임하에 수행하고 이에 대한 비용도 낙찰자의 부담으로 한다.
- 4) 낙찰자는 사업추진과 관련하여 필요 사항에 대하여 미리 사전자문을 받아야 한다. 만약 이를 결하여 사업 지연, 과태료 처분 등 그 명칭 여하를 불문하고 발주자에게 불이익이 발생한 경우 이에 대한 책임 및 비용을 부담한다.
- 5) 성과품 작성은 제반 법규 및 규정을 준수하여 작성하되 사전에 발주자의 승인을 득하여야 한다.
- 6) 본 과업수행 중 관련법규 등이 개정된 경우와 특별히 명시하지 않은 사항이라 할지라도 용역수행에 필요한 사항은 낙찰자의 책임 및 부담으로 용역을 완료하여야 한다.
- 7) 사업계획 변경 등으로 용역의 범위가 변경된 경우 낙찰자는 이에 따라야 하며, 이를 이유로 용역비를 추가 청구하지 않는다.
- 8) 발주자는 용역목적 달성을 위하여 필요한 경우 용역내용이나 범위 등에 관하여 수정·보완을 요구할 수 있으며, 이 경우 낙찰자는 따라야 한다.

제22조 (비밀유지의 의무)

입찰자(관련 임·직원을 포함한다)는 발주자로부터 받은 입찰에 관한 서류 또는 각종자료 및 입찰 과정에서 얻은 정보를 당해 입찰 외의 목적으로 사용하여서는 아니 되며, 만약 이를 위반하여 문제가 발생할 경우 모든 민·형사상의 책임은 입찰자가 진다.

제23조 (관계사항 등의 숙지)

- 1) 입찰자는 입찰에 필요한 모든 사항에 관하여 입찰 전에 완전히 숙지하여야 하며 이를 숙지하지 못한 책임은 모두 입찰자에게 있다.
- 2) 입찰자가 제출한 서류 중 허위 사실이 향후라도 밝혀질 경우 선정 및 계약체결 후라도 선정 및 계약을 무효로 처리할 수 있다.
- 3) 입찰자는 제1항의 규정에 의한 입찰에 관한 서류의 검토 등에서 발견할 수 있는 입찰안내서에 관한 착오, 누락 또는 문구해석, 기타 설명이 요구되는 사항에 대하여는 입찰서류 제출 마감일로부터 3일 전까지 발주자에게 서면으로 질의하여 유권해석을 받아야 하며, 이 경우 발주자는 서면 또는 유선 등의 방법으로 통지할 수 있다.
- 4) 입찰지침서에 명시하지 아니한 기타사항에 대하여는 발주자가 통지하는 바에 따른다.

제24조 (기타사항)

- 1) 본 입찰지침서 및 발주자가 정한 선정기준, 절차, 방법 등에 입찰자는 어떠한 이의를 제기할 수 없다.
- 2) 입찰공고문 및 입찰지침서에 명시되지 아니한 사항과 본 입찰지침서의 해석에 이견이 있는 경우에는 발주자가 정하는 바에 따른다.