

★ ◎

본부장 방침 제57호

문서번호	분양수납부-2739
보존기간	10년
결재일자	2016.04.01
공개여부	공개
일상감사	대상아님

부 원	부원	분양수납부장	마케팅처장	공공개발사업본부장
				04/01
장대욱	강호동	김선직	민경배	신범수
협 조				

## 분양상가 입찰(분양) 계획(안)

서울특별시 SH공사

(공공개발사업본부 마케팅처 분양수납부)

# 분양상가 입찰(분양) 계획(안)

## 1. 추진배경

- 강일2지구 준주거2 도시형생활주택 단지 내 신규 분양상가(6호) 및 마곡지구 11단지 외 기존 미분양 상가(2호)에 대한 일반경쟁입찰을 실시하여 상가 분양 활성화 및 공사 재무건전성 확보에 기여 하고자 함.

## 2. 관련근거

- 분양규정 제31조(분양원칙) : 일반경쟁입찰
- 분양규정 제33조(예정가격의 결정) : 감정평가금액
- 분양규정 제35조(분양가격의 결정) : 예정가격 이상

## 3. 추진경위

- 2016.01.20. : 등촌동 장기전세주택 상가 분양가격 결정(본부장 방침-9호)
- 2016.02.18 : 등촌동 장기전세주택 상가 및 마곡지구 단지 내 상가 입찰
- 2016.03.29 : 강일2지구 준주거2 단지 내 상가 분양가격 결정(본부장 방침-56호)

## 4. 분양상가 현황

- 강일2지구 준주거2 도시형생활주택 단지 내 상가 등 8호

구 분		현황(호)			분양금액(천원)		
		계	분양 완료	금회 입찰	계	분양 완료	금회 입찰
계		28	20	8	10,002,567	7,106,802	2,895,765
신규 입찰	강일2 준주거2 도시형생활주택	6	-	6	2,460,005	-	2,460,005
	등촌동 장기전세주택	1	-	1	311,480	-	311,480
	마곡지구 11단지	21	20	1	7,231,082	7,106,802	124,280

## 5. 입찰(분양) 공급호수 및 예정가격

- 입찰공고 대상 상가 8호
- 예정가격 (₩2,895,765,000원)

연번	소재지	사업명 (아파트명)	동·호	계약면적(m <sup>2</sup> )						대지면적 (m <sup>2</sup> )	예정가격(원) (V.A.T포함)	비고
				계	공급면적			기타 공용	지하 주차 장			
					계	전용	공용					
1	서울 강동구 강일동 일원	리엔타운	101	68.46	61.00	54.99	6.01	7.46		39.41	575,140,000	근생 시설
2	서울 강동구 강일동 일원	리엔타운	102	46.67	41.60	37.50	4.10	5.07		26.88	376,115,000	근생 시설
3	서울 강동구 강일동 일원	리엔타운	103	46.67	41.60	37.50	4.10	5.07		26.88	376,115,000	근생 시설
4	서울 강동구 강일동 일원	리엔타운	104	46.67	41.60	37.50	4.10	5.07		26.88	376,115,000	근생 시설
5	서울 강동구 강일동 일원	리엔타운	105	46.67	41.60	37.50	4.10	5.07		26.88	376,115,000	근생 시설
6	서울 강동구 강일동 일원	리엔타운	106	47.20	42.06	37.92	4.14	5.14		27.18	380,405,000	근생 시설
7	서울 강서구 등촌동 661-6	등촌동 리본타워	103	81.62	40.31	39.39	0.92	4.31	37.00	24.54	311,480,000	근생 시설
8	서울 강서구 마곡동 일원	마곡지구 11단지	1101-108	115.080	115.080	47.430	67.650			30.730	124,280,000	판매 시설

## 6. 분양공고 및 입찰방법

- 공고매체 : 공사 홈페이지 및 온비드 홈페이지 공고.
- 입찰자격 : 공고일 현재 만19세 이상인 자 또는 법인
- 입찰방법 : 한국자산관리공사 전자자산처분시스템(“온비드”)을 이용한 전자입찰
- 입찰보증금 : 입찰가격의 5%이상(계약금의 일부로 대체)
- 낙찰자 결정 : 예정가격 이상 입찰자중 최고가 응찰자

## 7. 추진일정

- 공고일시 : 2016.04.08(금) 공사 및 온비드 홈페이지
- 입찰기간 : 2016.04.19(화) 10:00 ~ 04.21(목) 16:00까지
- 개찰일시 : 2016.04.22(금) 10:00
- 계약기간 : 2016.04.28(목) ~ 04.29(금) (09:30~16:00)

## 8. 분양금 납부비율 및 납부기한<sup>1)</sup>

구분		계약금	중도금	잔금	비고
연번 1~7	납부비율	낙찰금액의 20%	낙찰금액의 30%	낙찰금액의 50%	준공완료
	납부기한	계약체결시	계약일로부터 60일	계약일로부터 120일	
연번 8	납부비율	낙찰금액의 20%	낙찰금액의 30%	낙찰금액의 50%	'16년 7월 준공예정
	납부기한	계약체결시	2016년 6월 9일	입점지정 종료일까지 (강서주거복지센터 별도안내)	

## 9. 향후 추진계획

- 분양규정시행내규 제25조(수의계약 대상)에 의거 「2회 이상 일반경쟁입찰을 시행하여도 분양이 되지 않을 경우」에 해당하는 상가에 대하여는 추후 선착순 수의계약으로 분양

첨부 : 홈페이지 공고문(안) 1부. 끝.

1) 분양규정시행내규 제32조(분양가격의 수납과 납부기한)

- ① 분양가격의 수납은 계약금20%이상, 중도금30%이상, 잔금50%이하로 한다.  
다만, 준공일 또는 사용승인일로부터 6개월 이상된 미분양 점포 등은 계약금10%이상, 중도금30%이상, 잔금60%이하로 할 수 있다.
- ② 점포 등의 잔금의 납부기한은 계약자가 사용 수익할 수 있는 시기 이전으로 한다.

## 상가 입찰(분양) 공고(안)

### 1. 입찰대상 물건

연번	소재지	사업명 (아파트명)	동·호	계약면적(m <sup>2</sup> )						대지면적 (m <sup>2</sup> )	예정가격(원) (V.A.T포함)	비고
				계	공급면적			기타 공용	지하 주차 장			
					계	전용	공용					
1	서울 강동구 강일동 일원	리엔타운	101	68.46	61.00	54.99	6.01	7.46		39.41	575,140,000	근생 시설
2	서울 강동구 강일동 일원	리엔타운	102	46.67	41.60	37.50	4.10	5.07		26.88	376,115,000	근생 시설
3	서울 강동구 강일동 일원	리엔타운	103	46.67	41.60	37.50	4.10	5.07		26.88	376,115,000	근생 시설
4	서울 강동구 강일동 일원	리엔타운	104	46.67	41.60	37.50	4.10	5.07		26.88	376,115,000	근생 시설
5	서울 강동구 강일동 일원	리엔타운	105	46.67	41.60	37.50	4.10	5.07		26.88	376,115,000	근생 시설
6	서울 강동구 강일동 일원	리엔타운	106	47.20	42.06	37.92	4.14	5.14		27.18	380,405,000	근생 시설
7	서울 강서구 등촌동 661-6	등촌동 리본타워	103	81.62	40.31	39.39	0.92	4.31	37.00	24.54	311,480,000	근생 시설
8	서울 강서구 마곡동 일원	마곡지구 11단지	1101-108	115.080	115.080	47.430	67.650			30.730	124,280,000	판매 시설

### 2. 입찰자격 및 방법

입찰자격 : 공고일 현재 만19세 이상인 자 또는 법인

입찰방법

입찰		개찰	낙찰자 결정방법
일시 및 장소	입찰보증금		
2016.04.19(화) 10:00 ~ 04.21(목) 16:00 온비드( <a href="http://www.onbid.co.kr">http://www.onbid.co.kr</a> )	입찰가격의 5% 이상	2016.04.22(금) 10:00 SH공사 분양수납부 입찰집행관 PC	예정가격 이상 입찰자 중 최고가 낙찰자

※ 본 입찰은 한국자산관리공사가 운영하는 전자자산처분시스템(“온비드”)을 이용한 전자입찰 방식으로만 집행하므로, “온비드”에 회원으로 등록하고 공인인증기관에서 발급 받은 전자거래비용 공인인증서 또는 온비드전용 공인인증서로 “온비드”에 등록 후 입찰화면에서 입찰서를 제출하는 방법으로 합니다.

## ☐ 온비드(www.onbid.co.kr)상 입찰참가 방법

순번	입찰참가 절차	온비드 사이트(www.onbid.co.kr) 상 메뉴
1	온비드 회원가입	메인화면의 우측상단 <회원가입>
2	공인인증서 등록	<나의온비드> → <공인인증서관리> → <인증서안내/신청> → 등록
3	입찰대상 물건확인	<통합검색> 또는 <전체물건검색> 통해 검색
4	인터넷 입찰서 작성	물건정보화면 하단의 입찰정보목록에서 <입찰참가> → <인터넷입찰서 작성>
5	입찰참가 준수규칙 확인	<인터넷입찰참가자 준수규칙> → <동의>선택
6	입찰서 제출	<입찰서 제출>선택
7	보증금 납부	보증금 납부 후 <나의온비드> → <입찰내역관리>에서 확인
8	낙찰자 선정 및 결과확인	<나의온비드> → <입찰내역>에서 확인

## ☐ 입찰서 제출

- 입찰서는 반드시 “온비드” 입찰공고를 이용하여 전자입찰서를 제출하여야 합니다.
- 입찰서의 제출은 “온비드” 입찰화면에서 입찰서를 “온비드”로 송신하는 방법으로 하되, 입찰서의 제출시간은 한국자산관리공사가 지정한 공인인증기관이 『전자서명법』 제20조에 따라 확인한 시점을 기준으로 합니다.
- 동일한 분양물건에 동일인이 2회 이상 입찰서 제출시 모두 무효 처리됩니다.
- 본 입찰에 2인 이상의 공동참가는 불가합니다.

## ☐ 입찰보증금 및 수수료

- 입찰보증금(입찰가격의 5/100 이상)은 현금 또는 입금창구 은행이 발행한 수표로 전자입찰 마감시간까지 “온비드” 입찰화면에서 입찰자에게 부여된 “신한은행” 또는 “하나은행” 또는 “우리은행” 보증금 납부계좌에 납부하여야 하며, 입찰보증금 납부에 따른 수수료는 입찰자 부담입니다.
- 입찰보증금 납부는 서울보증보험(주)가 “온비드”를 통해 전자적으로 발급하는 전자보증서로도 가능하며, 전자보증서 이용 관련사항은 “온비드” 공지사항 등을 참고 바랍니다.
- 입찰자에게 부여된 입찰보증금 납부계좌 수취인 명의는 “신한위탁” 또는 “하나위탁” 또는 “우리위탁” 계정입니다.
- 입찰보증금 1000만원 초과시 입찰기간내 분할납부가 가능하며, 그 외는 입찰보증금 전액을 일시에 납부(분할납부 불가)하여야 합니다.

- 입찰보증금을 창구에서 수표로 입금하는 경우 창구은행이 발행한 수표만 입금 가능합니다.
- 입찰 마감일시까지 지정계좌에 미입금시 입찰무효 처리됩니다.
- 다음의 경우 정상적으로 입금처리가 안 되는 사항을 알려드립니다.
  - 입찰보증금을 은행창구에서 입금창구은행 이외의 타은행이 발행한 수표를 입금하는 경우
  - 입찰보증금액보다 적은 금액을 입금한 경우
  - 보증금을 분할하여 입금하는 경우(단, 입찰보증금 1000만원 초과시 분할납부 가능)

#### □ 입찰의 무효

- 본 공고문에 정한 사항을 위반하거나 “온비드” 회원약관 및 인터넷 입찰 참가자 준수규칙에 위배한 입찰은 무효로 합니다.

#### □ 입찰의 연기 또는 취소

- “온비드” 장애로 인하여 예정된 입찰집행이 어려운 경우 및 SH공사의 사정에 따라 입찰집행관은 입찰을 연기 또는 취소할 수 있으며, 이 경우 “온비드” 상 공고(연기공고, 취소공고 등)하게 됩니다.

#### □ 낙찰자 결정방법

- 입찰금액은 예정가격(VAT포함) 이상인 경우만 유효합니다.
- 1인 이상의 유효한 입찰로 예정금액 이상 최고가 입찰자를 낙찰자로 합니다.
- 최고가격 입찰자가 2인 이상(동일가격)일 경우에는 “온비드” 무작위 추첨방법 (난수발생기에 의한 자동선택기능)에 의하여 낙찰자를 결정합니다.
- 낙찰자가 계약기간 내에 계약을 체결하지 아니할 경우 낙찰을 무효로 하고 입찰보증금은 SH공사에 귀속되며(단, 전자보증서로 납부한 경우 서울보증보험(주)로부터 보험금을 수령하여 귀속함), 부정당업자 제재 등 입찰참가자격 등의 불이익을 받을 수 있습니다.
- 낙찰자의 입찰보증금은 계약금으로 대체되므로 계약체결시 계약금 부족분만 납부 하시면 됩니다. 단, 전자보증서로 입찰보증금을 납부한 경우 계약체결시 계약금 전액을 납부하여야 합니다.

#### □ 입찰시 유의사항 (입찰시 반드시 확인 바랍니다.)

- 본 입찰은 온비드상의 전자입찰로만 진행되므로 입찰관련 법령 및 입찰공고조건, 인터넷 입찰참가자 준수규칙 등 본 입찰 관련 사항을 사전에 충분히 숙지하고 입찰에 참가하여야 하며, 이를 숙지하지 못한 책임은 입찰참가자에게 있습니다.

- 본 입찰에 참가하는 자는 청렴계약이행을 위한 입찰특별유의서, 청렴 계약이행서약서 및 청렴계약특수조건을 숙지하고 입찰에 응하여야 하며 입찰서를 제출한 자는 청렴계약 이행서약서를 제출한 것으로 간주합니다.

#### □ 입찰 관련 문의사항

- 전자입찰 이용안내 : 온비드 콜센터(☎1588-5321)
- 입찰서 제출, 보증금 납부 여부 : 온비드 홈페이지/나의 온비드/입찰내역관리/입찰진행목록
- 입찰 결과 안내 : 온비드 홈페이지/나의 온비드/입찰내역관리/입찰결과목록

### 3. 계약 및 분양금 납부 안내

#### □ 계약기간 및 구비서류

- 기 간 : 2016.04.28(목) ~ 04.29(금) 09:30~16:00 SH공사 1층 분양수납부
- 구비서류
  - 계약금(입찰보증금은 계약금의 일부로 대체)
  - 인감증명서 1통(법인의 경우 법인등기부등본 및 법인인감증명서)
  - 인감도장 및 신분증
  - 대리계약시 추가서류 : 위임장(공사 소정양식), 대리인 신분증

#### □ 분양금 납부비율 및 납부기한

구분		계약금	중도금	잔금
연번 1~7	납부비율	낙찰금액의 20%	낙찰금액의 30%	낙찰금액의 50%
	납부기한	계약체결시	계약일로부터 60일	계약일로부터 120일
연번 8	납부비율	낙찰금액의 20%	낙찰금액의 30%	낙찰금액의 50%
	납부기한	계약체결시	2016년 6월 9일	입점지정 종료일까지 (강서주거복지센터 별도안내)

#### □ 유의사항

- 분양계약자는 분양대금을 완납하셔야 입점할 수 있습니다.  
(단, 마곡지구 11단지 입점개시일 이전에는 분양금을 완납하더라도 입점불가)
- 마곡지구 11단지 상가에 대한 사용승인 예정일 및 입점개시 예정일은 다음과 같습니다.



- 사용승인예정일 : 2016년 7월 17일
- 입점개시예정일 : 2016년 9월 15일

● 연체이율 및 선납할인율 (현행, 금리변동 여부에 따라 변경될 수 있음)

구분	연체이율 적용 기준		
	1개월 이하	3개월 이하	3개월 초과
연체이율	연8.5%	연9.5%	연10.5%
선납할인	중도금 납부기한 또는 입점지정기간 개시일 이전 납부 시 선납할인 연 4.5% 적용 (단, 선납할인은 마곡지구 11단지만 적용)		

※ 연체이율 적용 시 1개월은 월별일수에 관계없이 30일로 계산합니다.

- 계약체결 후 계약해제 시 위약금(분양금액의 10%)을 부과합니다.
- 금회 공급하는 상가 중 마곡지구 11단지 내 상가를 제외한 물건은 준공 완료된 물건으로서 별도의 시설 보수 없이 현 상태로 인수하는 조건으로 분양하오니 반드시 개별적으로 현장 방문하시고 확인 후 분양신청을 하시기 바랍니다.
- 계약체결자는 계약서 등의 내용을 준수해야 하며 위반시 SH공사의 조치에 대해 이의를 제기할 수 없습니다.
- 계약자는 잔금납부기한 내에 잔금납부 및 입점하여야 하며, 잔금납부기한 종료일 익일부터 점포의 관리 등 모든 책임은 계약자의 책임으로 합니다. 또한 입점지정기간은 별도로 정한 기간이 없으면 잔금 납기일로부터 30일 이내로 하며 입점지정기간 경과 후에는 입점여부와 관계없이 관리비(전기료, 수도료, 청소비 등)등은 계약자가 부담하여야 합니다.
- 분양물건의 관리는 수분양자(입점자)가 자치적으로 관리하여야 하며, 각 호별 전용부분을 제외한 공간(옥상, 발코니, 복도, 계단 등)을 전용하거나 무단점유할 수 없습니다.
- 계약체결 60일 이내에 관할구청 부동산정보과에 반드시 부동산 실거래 신고를 하여야 하며, 기간 경과시 과태료가 부과됩니다.  
(단, 마곡지구 11단지의 준공(사용승인)일 이전에 분양받은 최초 분양 계약은 신고 대상에서 제외)
- 소유권이전등기는 매수인의 책임과 비용으로 잔금 납부일 또는 소유권 보존등기일로부터 60일 이내에 하여야 하며, 지연시 과태료가 부과됩니다.
- 취득세는 분양대금 완납 후 60일 이내 자진신고 납부하시고, 동 기간 경과시 가산세가 부과됩니다.

- 지방세법 제107조 및 제114조에 의거 재산세는 과세기준일(매년 6월 1일)현재 재산을 사실상 소유하고 있는 자에게 부과됩니다.
- 분양금액은 부가가치세가 포함된 금액이며, 분양상가의 부가가치세를 환급 받기 위해서는 계약일로부터 20일 이내 세무서에 사업자등록(일반과세자)을 하고 우리공사에 통보하여 전자세금계산서를 발급받아 관할 세무서에 신고하여야 하며, 부가가치세 환급 가능시기 등 기타 자세한 사항은 관할 세무서 (부가가치세과)에 문의하시기 바랍니다.
- 건물소유권 이전등기 이전에 점포 면적을 분할하여 양도하거나, 임대, 위탁, 담보제공 등 권리관계에 변동을 수반하는 일체의 행위를 할 수 없습니다. 단, 우리공사 승인하에 권리의무 승계는 가능합니다.
- 홍보를 위한 간판이나 소음시설 설치시 입주민의 프라이버시를 고려해야 하며 해당 지자체별 옥외광고물 등에 관한 조례 및 규칙과 지구단위계획에 따라 표기 및 시공하여야 합니다.
- 계약자는 분양상가를 관계법령에 따라 적합한 용도로 운영하여야 하며 우리공사는 일체의 업종보호 책임을 지지 않습니다.
- 미분양 상가에 대해서는 공사의 내부규정에 따라 가격을 조정하여 재공급할 수 있으며, 기계약자는 이에 대해 이의를 제기할 수 없습니다.
- 물건의 원형 변경공사를 금지하며 지정된 용도로 적합하게 사용하고 또한 영업허가, 상가관리, 등록, 용도변경과 이에 따른 시설보완 등은 매수인의 책임과 비용으로 하여야 합니다.

## <단지 별 상가 유의사항>

### ▶ 강일2지구 준주거2 도시형생활주택(리엔타운)

- 강일2지구 준주거2 도시형생활주택은 총 76세대(국민임대주택)로 구성된 단지이며, 전용면적 19㎡, 30㎡, 33㎡의 공동주택과 비주거용도(상가 등)가 포함된 복합건축물입니다.
- 대지 서측으로 미개발된 준주거부지가 있어서 향후 개발 시 공사로 인한 소음이 발생할 수 있으며, 0.5km거리에 지하철 5호선 상일동역이 있습니다.
- 단지 주변으로 4면이 도로에 접하고 있으며, 남측으로 도로 건너편에

주차 또는 차량관련 시설이 위치하며, 북측으로는 근린상업건물 및 미개발된 근린생활시설용지가 있어서 향후 개발 시 공사로 인한 소음이 발생할 수 있습니다.

- 상가 전면은 25m 도로에 접하고 있으며, 상가로의 출입은 전·후면 모두 가능합니다.
- 해당 사업지구의 토지이용계획은 개발계획, 실시계획, 지구단위계획의 변경 등으로 사업추진과정에서 일부 조정될 수 있으며, 지구 내 기반 시설은 향후 심의 및 인허가 사항에 따라 변경될 수 있습니다.
- 대지 동측으로 전면도로 건너편에 근린공원이 위치하고 있으며, 약 300m 거리에 서울외곽순환도로가 남북으로 지나가고 있습니다.
- 상가에는 냉·난방 시설물이 없으므로 필요시 입점자가 별도로 냉·난방 시설을 설치하여야 하며, 냉방시설 설치시 배기장치에서 나오는 열기가 입주민이나 보행자에게 직접 닿지 않도록 하여야 합니다.
- 급수시설은 상가별 천정 내에 밸브 및 계량기가 설치되어 있으며, 필요시 입점자가 연결하여 수전을 설치 사용하여야 하며, 배수시설은 바닥에 설치되어 있습니다.
- 도시가스 배관은 상가별 벽체에 밸브 및 플러그 마감되어 있으며, 가스 사용을 원하는 입점자는 관할도시가스시설 시공면허업체를 통해 가스시설을 설치하시고 사용검사를 받은 후 사용하여야 합니다.
- 각 상가에는 현행 소방법규에 근거하여 분말소화기가 설치되어 있습니다.
- 각 상가 천정 내에 공동주택용의 급수설비 및 오·배수설비의 배관이 설치되어 있으므로 공동주택 시설물의 유지관리 등에 협조하여야 합니다. 이에 따른 상가 천정의 제반시설을 반드시 확인 후 분양신청을 하시기 바랍니다.
- 상가별 환기시설이 없으므로 입점자는 업종(음식점 등)에 적합한 환기시설을 직접 설치해야 하며, 이 때 상가사용자 및 아파트 입주민의 민원(소음 및 냄새, 미관 등)이 없도록 해야 합니다.
- 계약전력의 세부사항은 다음과 같습니다.

구분	내용
• 계약 전력 및 계약 종별	• 5KW(일반용)
• 공급전압	• 점포 → 단상 2선식 220V • 상가공용부 → 삼상4선식 380/220V

- 추후 입점자 필요에 의한 전기용량 증설 및 전기 공급방식 변경은 입점자 부담으로 전력공급자에게 신청하여 처리하여야 하여야 합니다.

- 강일2지구 준주거2 도시형생활주택은 준주거지역으로 도시계획 용도지역이 결정되어 있으며, 영업업종은 분양 물건의 용도에 맞게 하여야 하며, 선택하신 업종에 대하여는 우리공사에서 책임지지 않습니다.

※지구단위계획지침에 따른 용도

- 허용용도 : 제1종 및 제2종 근린생활시설
- 불허용도 : 학교보건법 등 기타 법령에 의해 당해 토지에 불허되는 용도 및 제2종 근린생활시설 중 단란주점, 안마시술소, 안마원

- **상가 주차장은 지상에 계획되어 있으며, 주차대수는 2.2대로 상가전용은 2대이고, 1대는 공동주택과 공용으로 사용하도록 계획되었습니다.**
- 저층(1~2층)에 차량진출입구(차단시설), 필로티 주차장, 차량진입램프, 상가 및 부대복리시설(주민공동시설)이 위치하고 있습니다.
  - 지하1층 : 주민공동시설(빨래방, 세대창고)
  - 1층 : 상가 및 관리실
  - 2층 : 주민공동시설(커뮤니티실)
- 물건 반입 시 차량 대기 장소는 별도로 구획되어 있지 않습니다.
- 상가 출입문에 방범용 셔터는 설치되지 않으며, 상가 각 호마다 내부 벽면 기둥이 돌출되어 있으니 사전에 현장을 확인하시기 바랍니다.
- **상가 각 호간 간벽은 건식벽체로 되어 있으며, 벽체에 하중을 주는 행위(블락이가구, 벽걸이 TV, 대형 액자 설치 등)에 제약이 있을 수 있으니 유의하시기 바랍니다.**
- 상가의 공유대지면적은 공부 확정 시 다소 증감이 있을 수 있으며, 공유대지에 대한 지적공부정리는 입점지정 종료일 이후 장기간 소요될 수 있습니다.
- 상가의 업종은 설계·시공 및 분양공급 시 확정할 수 없음을 감안하여 일반상가 형태로 설계되어 향후 선택 업종에 따라 공동주택 입주민과 분쟁의 소지가 있을 수 있음을 특히 유념하여 분양 받으시기 바라며, 이에 대하여는 사전에 현장을 확인하신 후 청약을 요합니다.
- 또한, 음식물 냄새 및 영업 시 소음 등의 문제로 입주민과 분쟁이 발생하는 경우에는 상가 입점자 책임으로 적극적으로 해결하여야 합니다.
- 대지(건물) 중앙부에 중정과 계단식 데크 공간이 위치하고 있습니다.
- 단지 특성상 건물 외부 4면의 도로로부터 접근할 수 있는 통로(공공이 이용할 수 있는 통로)가 있어서 단지의외부에서 접근이 가능하여 불편사항이 있을 수 있습니다.
- 공공보행통로는 향후 통행에 방해가 되는 시설을 설치할 수 없습니다.

- 단지 주변 4면에 건축한계선으로 인한 공지가 위치하고 있으며, 약간의 레벨차가 있어서 접근통로에 경사로 인한 불편사항이 있을 수 있습니다.
- 기계실 및 지하주차장 환기를 위한 급·배기용 DRY AREA가 일부 동 및 보행동선 주변에 설치되어 소음 및 냄새에 의한 환경권이 침해될 수 있습니다.
- 홍보를 위한 간판이나 소음시설 설치 시 입주민의 프라이버시를 고려해야 하며, 해당 지자체별 옥외광고물 등에 관한 조례 및 규칙과 지구단위계획에 따라 표기 및 시공하여야 합니다.
- 공용부의 공용시설물에 대하여 개인적으로 이설, 증설, 변경 등의 요구를 제기할 수 없습니다.
- 각종 인쇄물에 삽입된 평면도, 조감도 등은 개략적인 이해를 돕기 위한 것으로 실제와는 다소 차이가 있을 수 있으며, 인쇄 및 편집 과정에 일부 오류가 있을 수 있으니 반드시 현장을 확인하시기 바랍니다.

#### ▶ 등촌동 장기전세주택(등촌동 리본타워)

- 지구남측으로 공항로가 연결하고 있어 차량통행으로 인한 소음이 발생할 수 있습니다.
- 공항로 건너편 KBS 88체육관이 위치하고 있으며, 서측으로는 강서노인복지관 및 상업건물이 위치하고 있습니다.
- 사업지구 서측으로 약 4km거리에 김포공항이 위치하고 있어 항공기 소음 및 전파장애가 발생할 수 있습니다.
- 해당사업지구의 토지이용계획은 개발계획, 실시계획, 지구단위계획의 변경 등으로 사업추진 과정에서 일부 조정될 수 있습니다.
- 대지 서측으로는 1km거리에 5호선 발산역이, 북동쪽으로 1km거리에 9호선 가양역이 위치하고 있습니다.
- 상가에는 냉·난방 시설물이 없으므로 필요시 입점자가 별도로 냉·난방 시설을 설치하여야 하며, 냉방시설 설치시 배기장치에서 나오는 열기가 입주민이나 보행자에게 직접 닿지 않도록 하여야 합니다.
- 상가에는 급수시설이 없으며 필요시 입점자가 연결하여 수전을 설치 사용하여야 하며, 급수관은 천장 내에 밸브 및 급수계량기로 마감되어 있습니다.

- 배수시설은 상가 바닥에 배수관이 매립 돌출되어 있으며, 캡 마감이 되어 있습니다.
- 도시가스 배관은 상가 외벽에 밸브 및 플러그 마감(가스계량기 포함) 되어 있으며 가스 사용을 원하는 입점자는 도시가스시설 시공면허업체를 통해 가스시설을 설치하고 관할 도시가스공급자에게 사용검사를 받은 후 사용하여야 합니다.
- 상가에는 현행 소방법규에 근거하여 스프링클러설비가 설치되어 있습니다.
- 근린생활시설의 업종은 설계·시공 및 분양공급시 확정할 수 없음을 감안하여 점포별 기본환기시설(벽부형 또는 천정형)을 설치하였으므로, 입점자는 업종(음식점 등)에 적합한 환기시설을 직접 설치해야 하며 이 때 점포 사용자 및 공동주택 입주민의 민원(소음 및 냄새, 미관 등)이 없도록 해야 합니다.
- 계약전력의 세부사항은 다음과 같습니다.

구분	내용
• 계약 전력 및 계약 종별	• 4KW(일반용 전력)
• 공급전압	• 점포 → 단상 2선식 220V

- 추후 입점자 필요에 의한 전기용량 증설 및 전기 공급방식 변경은 입점자 부담으로 전력공급자에게 신청하여 처리하여야 하며, 입점기일 경과 시 계약자 명의변경 및 전기요금은 입점예정자가 납부하여야 합니다.
- 등촌동 장기전세주택은 제3종 일반주거지역으로 도시계획 용도지역이 결정되어 있으며, 영업업종은 분양 물건의 용도에 맞게 하여야 하며, 선택하신 업종에 대하여는 우리공사에서 책임지지 않습니다.
- **본 단지는 전용면적 49m<sup>2</sup> 단일면적의 장기전세주택 54세대로 구성되어 있습니다.**
- 저층 1~3층에 부대복리시설(주민공동시설) 및 근린생활시설(1층)이 위치하고 있습니다.
- 대지 북측 1~2층에 게이트볼장이 위치하고 있어 소음, 사생활권 침해 등 생활불편사항이 있을 수 있습니다.
- 게이트볼장 및 커뮤니티시설은 공동주택과 별도로 독립되어 지역주민에게 공개된 주민편의시설입니다.
- 단지특성상 건물 서측으로 폭 4m 공공보행통로(공공이 이용할 수 있는 통로)가 있어 단지 외부에서 접근이 가능하여 불편사항이 있을 수 있으며 공공보행통로는 향후 통행에 방해가 되는 시설을 설치할 수 없습니다.



- 근린생활시설 전면 공개공지 및 공공보행통로에는 어떠한 시설물도 설치할 수 없습니다.
- 차량은 대지 북측면으로 출입이 가능합니다.
- 상가의 주차대수는 1대(지하주차장 내)이며 지하주차장은 아파트 입주자와 공동으로 사용하여 불편함이 있을 수 있습니다.
- 지하에 쓰레기 보관소가 위치하고 있어 접근성 등의 불편함이 있을 수 있습니다.
- 지하1층 주차장에서 물청소 등을 할 경우 트렌치로 오염된 물이 흘러 시설물 및 차량 등에 피해를 줄 수 있으므로 주차장내에서 물청소는 불가합니다.
- 이동통신용 중계기시설은 전자파 위해성 관련 민원 등으로 설치되지 않으므로 휴대전화 사용에 불편이 있을 수 있습니다.
- 상가 및 부대복리시설 등의 위치는 다음과 같습니다.
  - 1층 : 근린생활시설, 주민운동시설, 경비실
  - 2층 : 주민운동시설, 주민공동시설(커뮤니티시설), 동호인실, 관리사무소
  - 3층 : 어린이 놀이터, 주민공동시설
- 등촌동 장기전세주택은 운동시설 설치 조건부 승인 주택으로 1층, 2층에 설치되어 있는 주민운동시설(게이트볼장) 및 2층 주민공동시설은 지역주민(단지내·외 주민)의 고용·복지 등의 공공서비스가 제공될 수 있도록 관할구청 등에 제공하여 운영될 예정입니다.

### <마곡지구 11단지 내 상가>

- 분양안내 팸플릿은 SH공사 홈페이지([www.i-sh.co.kr](http://www.i-sh.co.kr)) 초기화면 상단의 “토지·상가>전자팸플릿”에서 확인하실 수 있습니다.
- 마곡 도시개발사업 여건변화 및 민원사항 해소 등을 위해 토지이용계획을 비롯한 개발계획, 실시계획(지구단위계획), 교통영향분석·개선대책, 환경영향평가 등이 변경될 수 있으며, 수분양자는 이에 대하여 수인하며, SH공사에 책임을 물을 수 없습니다.
- 단지 인근에 김포공항이 위치하고 있어 항공기 소음 및 전파장애가 발생할 수 있으며 북동측에 위치한 서남물 재생센터에서 여름철 다소 악취가 발생할 수 있고, 남서쪽에 위치한 농수산물센터로 인해 악취 등이 발생할

수 있으며, 수분양자는 이에 대하여 SH공사에 책임을 물을 수 없습니다.

- 단지 내·외 도로, 상·하수도, 공원 및 녹지 등 각종 기반시설은 사업추진 과정에서 제반여건 변동에 따라 당초 계획이 지연 또는 변경될 수 있습니다.
- 주유소, 가스충전소, 주차장, 택시차고지, 전기공급설비, 열공급설비, 공동구(환기구 등 지상 구조물 포함) 등 대상부지 인근 시설물 계획을 사전에 확인하시기 바라며, 수분양자 및 입점자의 미확인으로 인한 책임은 본인에게 있습니다.
- 지하철 5호선 마곡역 출입구 확장공사가 진행 중에 있으며, 마곡역 동측 교차로상 추가 출입구 설치계획이 있습니다.
- 방화로 군부대는 2018년 이후 이전 예정이며, 이후 방화로 군부대 도로설치공사 잔여구간이 공사예정입니다.
- 코레일 공항철도 마곡역(가칭) 역사의 개통 시기는 2017년 말 예정이나 변경될 수 있습니다.
- 마곡구역 내 도로, 상·하수도, 공원 및 녹지 등 각종 기반시설은 사업추진 과정에서 제반여건 변동에 따라 당초 추진계획이 지연 또는 변경될 수 있습니다.
- 3지구 내 빗물펌프장 신설 및 기존 마곡빗물펌프장 개축, 마곡유수지 개선공사 등 간선하수도 공사가 입점시점에 완료되지 않을 수 있어 기존의 합류식 하수도로 인한 악취 및 미관저해, 공사로 인한 교통 불편 등이 있을 수 있고, 마곡유수지 개선공사 이후에도 기존 하수처리 방식 등의 영향으로 악취가 발생할 수 있어 수분양자 및 입점자는 이를 수인하며 SH공사에 책임을 물을 수 없습니다.
- 인근 공공청사부지는 타용도로 변경될 수 있으며 2016년 상반기 착공예정인 9단지 공사 시행으로 공사기간 동안 소음 및 분진이 발생할 수 있습니다.
- 옥외 광고물(간판 등) 설치 시 빛공해 등 아파트 입주민의 피해가 없도록 하여야 하며 관련 규정 및 지구단위계획에 맞게 적용하여야 합니다.
- 공항대로 및 도로에 인접한 시설은 차량소음 및 진동이 발생할 수 있습니다.
- 판매시설 호수별 위치에 따라 승강기, 각종 기계환기 공조, 주차설비 등의 가동으로 인한 진동 및 소음이 발생할 수 있습니다.
- 단지 내 지상층 도로는 소방차, 이삿짐 차량 등 비상 동선으로 지상 주차 시설은 계획되어 있지 않습니다.



- 판매시설의 주차장은 지하주차장 내 아파트 주차장과 별도 구획되어 설치되어 있으며 사용초기 부분적 혼란으로 불편함이 발생할 수 있습니다.
- 입점자의 임의변경으로 인한 구조적 문제, 결로, 누수, 환기장비 흡입구 막힘 등의 문제는 우리공사에서 책임지지 않습니다.
- 당해 공급 시설에는 알루미늄 창호가 설치되어 있으며 이로 인해 발코니 창, 콘크리트 난간 및 천장 등에 실내·외 온도 차에 따른 결로가 발생할 수 있어 주기적인 실내공기 환기와 습도조절이 요구됩니다.
- 단지 출입로 또는 주출입 보행로에 주차관제시스템, CCTV, 감시보안등 등이 설치됩니다.
- 공동생활 건축물의 특성상, 층간 및 실간 생활소음 등이 발생할 수 있습니다.
- 지하수위 관련 구조물 부력방지를 위해 영구배수공법이 적용되어 있어, 서울시 하수도 이용 조례에 따라 하수도 사용료 및 전기료 등 유지관리 비용이 발생할 수 있습니다.
- 주차공간은 아파트와 혼용 사용함으로 인해 향후 아파트 입주자 대표회의와 주차대수 등의 논쟁의 여지가 있습니다.
- 지정된 주차대수는 법정 주차대수에 부합하며, 공용으로 사용됩니다.
- 상가 출입구는 현재 여닫이문으로 되어 있으나 향후 슬라이딩 도어로 변경될 수 있으며 변경시 전용면적이 일부 줄어들 수 있습니다.
- 인허가 과정에서 아파트 및 상가의 외관디자인(입면, 색채, 마감재료, 재질, 조경 등)은 변경 또는 수정될 수 있습니다.
- 단지 경계에는 별도의 담장을 설치하지 않고 관목 또는 교목 등을 식재합니다.
- 급수배관은 점포별로 천정속에 밸브 및 계량기 설치후 플러그 마감되어 있으므로, 점포내 급수사용이 필요한 경우 입점자가 계량기 이후 시설은 개별적으로 설치하여 사용하여야 합니다. 또한 배수설비는 각 점포 바닥에 설치되어 있습니다.
- 도시가스 배관은 점포별 천정에 밸브 및 플러그 마감되어 있으므로, 가스 사용을 원하는 입점자는 관할도시가스시설 시공면허업체를 통해 가스시설을 설치하고 사용검사를 받은 후 사용하여야 합니다.
- 복합건축물(주택 및 판매시설 등)이 공항로(광로)에 위치함에 따라 도로변 차량소음이 심할 수 있으며, 공동주택 도로교통소음 평가에 따라 제시된 소음저감대책으로 공항로 저소음포장을 시행하였으며, 향후 방음벽

설치 등 추가 소음저감시설 설치계획은 없습니다.

- 계약전력은 점포별 면적에 따라 차이가 있으며 세부사항은 다음과 같습니다.

단지	구분	내용
11	• 점포별 계약 전력 및 계약 종별	• 1101동 점포 7~17KW
	• 공급전압	• 점포 → 단상 2선식 220V • 공용부 → 삼상4선식 380/220V

- 추후 입점자 필요에 의한 전기용량 증설 및 전기 공급전압 변경은 입점자 부담으로 전력공급자에게 신청하여 처리하여야 합니다.
- 상가의 업종은 설계·시공 및 분양 공급시 확정할 수 없음을 감안하여 점포별 기본환기 시설을 설치하였으므로, 입점자는 업종(음식점등)에 적합한 환기시설을 직접 설치해야 하며, 이 때 점포사용자 및 아파트 입주민의 민원(소음 및 냄새, 미관 등)이 없도록 해야 합니다.
- 마곡지구 11단지는 준주거지역으로 도시계획 용도지역이 결정되어 있으며, 영업업종은 분양물건의 용도에 맞게 하여야 하며, 선택하신 업종에 대하여는 우리공사에서 책임지지 않습니다.
- 단지 조정 및 세부식재 계획은 수급여건 및 현장여건, 관계기관의 협의 등의 결과에 따라 수종(규격, 수량 등) 및 수목 위치가 변경될 수 있습니다.
- 팜플릿 등의 인쇄물에 삽입된 각종 조감도, 배치도, 평면도 등은 이해를 돕기 위한 개략적인 것으로 실제와 다소 차이가 있을 수 있으며, 인쇄 및 편집과정에서 일부 오류가 있을 수 있습니다.
- 지구설계, 단지설계, 동별 설계, 외부 및 내부의 시설물, 자재 및 형태 등이 인허가 관청의 명령, 자재의 품질, 자재 가격의 비정상적인 급등, 갑작스런 관련법규 등에 의해 변경 또는 수정될 수 있습니다.
- 공유대지 지분등기는 지적공부정리가 완료된 이후에 가능하며, 입점지정 기간 종료일 이후 장기간 소요될 수 있으며, 지적공부 확정시 공유대지 지분은 약간의 면적증감이 있을 수 있습니다.
- 단지 내 판매시설 및 업무시설이 있습니다.
- 판매 및 업무시설이 아파트 하부에 위치하여 있으며 라멘구조로 인하여 기둥이 벽에서 돌출되거나 점포 내부에 위치할 수 있으며, 점포의 해당 위치에 따라 주출입구 위치, 주도로 접근성, 채광 및 환기, 코아 접근성 등이 다른 점을 유의하시기 바랍니다.
- 판매시설의 수전설비는 통합 전기실에서 설치 운영됩니다.
- 지하1층 비주거 주차장 구획공간에서는 주거로 진입할 수 가 없습니다.

- 판매시설은 1101동 1층 및 1106동 1층에 위치하고 있습니다.
- 1101동 101호~106호는 전면부 도로와의 레벨차이로 인하여 대지 경계선에 계단 또는 경사로가 설치될 예정이오니 입찰 시 참고하시기 바랍니다.
- 판매시설의 주차장은 1106동 지하1층에 위치한 비주거 시설용 주차장만 이용 가능하며 주차차단기가 설치되어 있어 별도 관리가 필요합니다.
- 1105동, 1106동 지하1층 일부분이 판매시설 주차장으로 구획되어 있으며, 지하주차장 1층은 차량출입통제용 주차게이트가 아파트와 비주거로 분리되어 있습니다.
- 1106동 지하1층 비주거 시설용 주차장에 주차 후 1101동 및 1106동에 위치한 비주거 시설용 계단 및 엘리베이터를 이용하여 지상으로 이동하여 해당 동으로 가야 하는 번거로움이 있어 이용 상 불편함이 있습니다.
- 1101동 108호 내부에는 구조상 기둥이 위치하고 있습니다.
- 1101동 108호는 상부 아파트 배관부분 분리로 인하여 이중 천정(콘크리트 슬라브)으로 설계되어 상가 층고 확장에서 다른 판매시설 보다 불리할 수 있습니다.
- 1101동 판매시설 108호는 주출입구가 복도로 연결되어 있으며, 후면은 옹벽으로 막혀 있어 채광, 환기 등이 다른 판매시설보다 불리할 수 있습니다.
- 공동주택 및 비주거 시설용 TV공청 안테나(위성안테나 포함)는 고도제한으로 인하여 1011동(주거), 1106동(비주거) 지붕층 바닥에 설치되어 있습니다.
- 1106동 배기 풍도에 발전기 연도가 설치되어 발전기 가동시 검은 연기가 보일 수 있습니다.
- 1101동과 1106동 사이 지하주차장 입구에 차량출입 통제용 주차게이트가 설치되어 주거/비주거 차량과 공용 사용되며, 지하1층에서 주거/비주거용 주차게이트가 설치되어 주거 및 비주거 용도별로 주차장으로 사용됩니다.
- 1106동 동측에 비주거시설 전기공급을 위하여 한국전력공사에서 단지 전기인입개폐기를 설치함에 따라 미관을 저해할 수 있습니다.
- 판매시설과 업무시설 공용부(MCC동력)는 공동으로 전기사용을 합니다.
- 지하1층 지하주차장 계획 기준 층고는 3.0m이며 배관 설비, 전기 시설, 방화 구획 등에 따라 일부 구역은 기준 층고보다 낮을 수 있습니다.

#### 4. 문의사항 안내

● 분양문의 : SH공사 분양수납부(3410-7501)

● 분양물건 현장 방문 관련 문의

사업명(아파트명)	안내 부서	전화번호
강일2지구 준주거2 도시형생활주택	분양수납부	3410-7501
등촌동 장기전세주택		
마곡지구 10-1, 11, 12단지		

※ 마곡지구 11단지 현장 방문은 공사 진행 중인 관계로 불가할 수 있습니다.

2016. 4. 8.

에스에이치공사