

## 「서울사회주택리츠 운영출자자(1차) 모집 공고」

청년 주거빈곤과 서민 주거난 해소를 위해 설립 및 영업인가 예정인 「서울사회주택위탁관리부동산투자회사」(이하, ‘서울사회주택리츠’)에 서울주택도시공사와 공동출자하여 사회주택을 설계·시공 후 위탁관리 할 운영출자자를 다음과 같이 공개 모집합니다. 향후 계약은 「서울사회주택위탁관리부동산투자회사」와 체결하게 되며, 서울투자운용(주)는 자산관리회사(AMC)로 운영출자자 모집 등 제반업무를 위탁받아 수행합니다.

2017. 12. 04.

### 서울투자운용주식회사 (서울사회주택위탁관리부동산투자회사)

#### 1. 대상지 개요

##### □ 사업대상지 1 : 강남구 대치동 959-5

- 대지면적 : 307.6㎡
- 용도지역 : 제3종 일반주거지역(일반미관지구)

##### <부지현황>



□ 사업대상지 2 : 마포구 성산동 451

- 대지면적 : 330.0m<sup>2</sup>
- 용도지역 : 제3종 일반주거지역(일반미관지구)

<부지현황>



※ 사업대상지는 모두 서울주택도시공사 소유의 부지로 서울사회주택리츠가 서울주택도시공사로부터 임차할 예정임

※ 운영출자자는 상기 사업대상지 2건 모두를 설계·시공 후 위탁관리하게 되며, 사업대상지 2건을 구분하여 별도의 운영출자자를 모집하지 않음

2. 운영출자자의 역할

□ 현금출자

- 출자금액 : 3천만원 이상 1억원 이하
- 출자대상 : 서울사회주택위탁관리부동산투자회사
  - 「부동산투자회사법」에 따른 위탁관리부동산투자회사
  - 부동산의 개발·취득·임대차·관리·개량의 방법으로 사회주택 등에 투자하고 그 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 함
  - 서울주택도시공사는 시의회 본의회 통과 후 2017.12.31.까지 50억 원을 출자할 예정
- 출자조건
  - 금회 공고되는 사업대상지에 사회주택을 설계·시공하고 신축한 사회주택을 위탁관리 및 입주자모집 등 업무를 수행

- 단순히 금원만을 출자하여 투자수익을 목적으로 출자할 수 없음
- ‘서울사회주택리츠’는 이번 공고와 유사한 목적의 투자사업(사업방식은 토지매입을 포함하여 다를 수 있음)을 추가로 진행할 예정이며, 이에 따라 (1) 금회 선정되는 운영출자자와 유사한 조건으로 별도의 운영출자자에게 보유한 주식을 양도하거나 제3자 배정방식으로 신주를 발행할 수 있으며, (2) 신규 투자사업 및 신규 주주 참여에 따라 금회 선정되는 운영출자자의 출자지분의 가치 및 배당금이 변동될 수 있음.
- 금회 선정된 운영출자자는 ‘서울사회주택리츠’에 출자한 지분을 해당 운영출자자가 운영하는 사업이 정상적으로 종료될 때까지 양도할 수 없음
- 해당 사업이 정상적으로 종료되거나 임대운영 실적에 대한 평가에 의해 계약이 해지될 경우, 운영출자자는 임대주택 운영에 대한 권리를 상실하고 출자자로서의 지위는 유지함

## □ 사회주택의 설계·시공

- 설계자 : 운영출자자(또는 운영출자자가 선정한 설계사무소)
- 시공사 : 운영출자자(또는 운영출자자와 공동신청 하는 건설업체)
- 비용부담 : 서울사회주택리츠
  - 건축연면적 1㎡당 1,421,750원 이내 (VAT 포함)
    - ※ 특화요소(외관 Design, Built-in설비 등)를 계획하여 제안서에 반영할 경우 1㎡당 45,370원 (VAT 포함) 추가 가능
    - ※ 설계비, 공사비, 감리비, 인입공사비, 측량/지질조사비 등 공사관련 제반비용 포함 (취/등록세는 리츠 부담)
  - 공사 진행에 따라 공사비 분할 지급

<공사 단계별 공사비 지급 비율>

단계	착공시(선급금)	골조완료시	준공시	합계
지급비율	30%	30%	40%	100%

- ※ 품질확보를 위해 설계자는 공사기간 중 감리보고서를 작성하여 리츠에 보고
- ※ 서울사회주택리츠의 각 단계별 품질점검 후 공사비를 지급하며, 품질점검 빈도, 방식, 절차 등은 별도로 정함
- 운영출자자는 공사 관련 보증서 제출
  - 선급금 보증 (선급금의 전액, 2개월)
  - 계약이행 보증 (공사 계약금액의 10%, 공사기간+1개월)
  - 하자보수 보증 (공사 계약금액의 3%, 준공후 5년)
- 적용주택 : 단독주택, 다가구주택, 다세대주택, 도시형생활주택(원룸) 등  
(복합주택으로 설계 가능)
- 설계·시공 관련사항
  - 다양하고 혁신적인 건축 디자인으로 지역이미지 개선에 기여하여야 함
  - 근린생활시설, 업무시설, 커뮤니티 공간 등을 함께 설치할 수 있으며, 이 경우 지역민이 함께 이용할 수 있는 카페, co-working공간 등으로 계획하되 주거전용면적의 10% 초과, 20% 이하로 설치
  - 서울시(서울주택도시공사)에서 제시하는 관련 기준을 준용하여 측량, 지질조사, 설계, 인허가, 시공, 각종 인증 등 일괄 수행
- 착공시한 : 운영출자자 선정 후 6개월 이내 착공해야 하며, 기간 내 사업추진이 곤란한 경우 사업자 선정 취소

## □ 임대사업의 위탁관리

- 업무범위
  - 임대를 목적으로 하는 주택에 대한 입주자의 모집과 선정
  - 입주자 특성에 맞는 커뮤니티 프로그램 운영으로 공동체 활성화
  - 주거시설은 위탁관리형 주택임대관리업자로서 「민간임대주택에 관한 특별법」 제11조제1항 및 제2항에 따른 업무
  - 주거외 시설은 사회주택리츠로부터 임차하여 자기책임으로 전대
  - 시설의 유지·관리에 소요되는 비용은 운영연차에 따라 운영출자자

또는 서울사회주택리츠가 구분하여 부담

<운영 기간별 유지·관리 비용 부담 주체>

기간	준공 후~10년차	11년차~20년차	21년차 이후
부담주체	운영출자자	서울사회주택리츠	대수선, 리모델링 필요여부에 따라 협의하여 결정

○ 주택 위탁관리 수수료

- 기본수수료 : 가능총임대료<sup>1)</sup> 총액의 10%
- 성과수수료 : 가능총임대료의 90%를 초과하는 임대수입의 50%

<주택관리수수료 산정 예시(금액:천원, VAT포함)>

기호	항목	CASE1	CASE2	CASE3	CASE4	CASE5	비고
A	임대호수	40호	40호	40호	40호	40호	
B	공실호수	1호	2호	3호	4호	5호	
C	가능임대료(호당)	400	400	400	400	400	
D	가능임대료(총액)	16,000	16,000	16,000	16,000	16,000	A × C
E	가능임대료(90%)	14,400	14,400	14,400	14,400	14,400	D × 90%
F	실제총임대료	15,600	15,200	14,800	14,400	14,000	(A-B) × C
G	기본수수료	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600	D × 10%
H	성과수수료	600	400	200	0	0	(F-E) × 50%
I	수수료총액	2,200	2,000	1,800	1,600	1,600	G+H

○ 근린생활시설 임대료 : 최초 감정평가액의 2.5%/년

- 2년 마다 인상하되 인상률은 대상부지 개별공시지가 상승률 적용

○ 계약기간 : 임대차 개시일로부터 20년

- 1회에 한해 10년의 기간 내에서 연장 가능
- 단, 계약기간 중에도 5년 단위의 임대운영 실적에 대한 평가결과에 따라 계약해지가 가능함

1) 가능총임대료는 임대되는 주택의 공실률이 0%인 경우 수취가능 한 월 임대료를 말한다. 이 경우 보증금운용수익은 보증금 총액에 은행연합회가 고시하는 3개월 정기예금금리를 곱한 금액을 12개월로 나눈 값으로 한다.

## □ 입주자 모집 및 주택의 임대조건

- 소득요건 : 무주택자로서, 도시근로자 월평균 소득 70%~100% 이하  
(1인 가구 70%이하, 2인 이상 가구의 경우 100%이하)
- 주택의 임대료 수준 : 시세 80% 이하
- 주택 임대차 : 서울사회주택리츠와 입주희망자간 임대차계약 체결  
- 임대조건 : 임대료 인상율 2년 단위 5%이내, 최장 거주기간 10년

## 3. 응모자격

### □ 「서울특별시 사회주택 활성화 지원조례」 제2조 제3호 ‘주거관련 사회적 경제 주체’에 해당하는 자

- 「민법」에 따른 비영리법인
- 「공익법인의 설립·운영에 관한 법률」에 따른 공익법인
- 「협동조합 기본법」에 따른 협동조합, 협동조합연합회, 사회적협동조합.  
사회적협동조합연합회
- 「사회적기업 육성법」에 따라 인증된 사회적기업
- 「서울특별시 사회적기업 육성에 관한 조례」에 따른 예비사회적기업
- 「중소기업법」에 따른 중소기업 중 건설업, 부동산업 및 임대업, 전문, 과학 및 기술 서비스업(건축설계 및 관련 서비스업에 한함)에 해당하는 기업  
※ 해당업종이 사업자등록증의 ‘업태’란에 명기되어 있어야 함

### □ 시공, 설계 능력이 없는 경우 분담이행방식의 공동수급체를<sup>2)</sup> 구성하여 사업신청이 가능하며, 공동수급체를 구성할 경우 다음 각호의 요건을 충족하여야 함

- 사업신청자는 공동수급체를 구성하는 구성원의 위임을 받아

2) 행정안전부 예규 제1호, 2017. 7. 26., 「지방자치단체 입찰 및 계약집행기준」 제7장 공동계약 운영요령 준용. 분담이행방식은 계약이행을 공동수급체의 구성원별로 분담하여 수행하는 공동계약 방식임

사업신청자를 대표하는 법인(이하 “대표법인”)의 명의로 사업신청을 해야 하며, 서울사회주택리츠 및 서울투자운용(주)은 대표법인에 대한 통지와 협의로써 동 사업신청자에 대한 통지와 협의를 갈음함

- 대표법인은 ‘주거관련 사회적 경제 주체’에 해당하여야 하며, ‘서울사회주택리츠’ 출자금 전액을 부담하여 주주로 참여하고 주택임대사업 관리 업무를 수행하여야 함
- 공동수급체를 구성하여 사업신청을 하는 경우 각 구성원별로 분담하여 수행하는 업무가 명기된 ‘공동수급체 구성 및 대표법인 선임서’를 제출하여야 함
- 공동수급체를 구성할 경우, 주택임대관리, 시공, 설계 각 분야별 공동이행은 불가함

□ 사업신청자는 다음 각 호의 자격요건을 충족하여야 함

- 주택임대사업자는 「민간임대주택법」 제7조, 제8조 및 동법 시행령 제6조에 따른 ‘위탁관리형 주택임대관리업’으로 등록하였거나, 임대관리 착수 전 등록이 가능한 업체여야 함
- 시공자는 「건설산업기본법」 제9조 및 동법 시행령 제8조에 따른 ‘건축공사업’ 또는 ‘토목건축공사업’으로 등록된 업체여야 함
- 설계자는 「건축사법」에 따라 ‘건축사사무소’를 등록한 업체여야 하며, 건축물의 설계와 공사감리를 수행하여야 함
- 파산, 해산, 영업정지, 부도상태에 있는 자(법원의 회생절차개시 결정이 있는 경우 포함)는 사업신청에 참여할 수 없음

#### 4. 제출서류

- ① 사업제안서 10부
  - 참여 신청서
  - 서약서

- 사업계획서
  - 사업자등록증 사본(원본대조필)
  - 법인인감증명서 및 법인등기부등본
  - 위임장 및 재직증명서(대리인인 경우)
  - 법인(단체) 재정상태 증빙서류
    - 직전년도 세무서 발급 재무제표증명서 및 공모참여 직전월까지의 회계사나 세무사가 확인한 재무제표확인서(결산자료)
  - 주택건설사업자, 건축사사무소 등록 증빙서류
  - 최근 3년내 유사사업 실적 증빙서류
  - 사회주택 전담 관리운영 인력 증빙서류
  - (공동수급체 구성시) 공동수급체 구성 및 대표법인 선임서
- ② 사업제안서 (사업계획서 및 별첨서류 Scan 파일 포함) 및 발표자료(PPT형식, 12장이내)가 담긴 USB 1매

## 5. 공모 추진일정

구 분	일 정 및 장 소
사업설명회	2017년 11월 27일(월) 10시 서울 중구 세종대로 110 서울특별시청 3층
공모 공고	2017년 12월 04일(월) 서울투자운용(주) 홈페이지 게시 ( <a href="http://seoulreits.co.kr">http://seoulreits.co.kr</a> ) 열린경영 → 입찰계약 게시판
질의 접수	2017년 12월 04일(월) ~ 12월 06일(수) 17시까지 첨부 양식을 활용하여 작성된 질의서를 e-mail 접수 후 서울투자운용(주) 홈페이지에 답변 게시 ※ 질의접수 e-mail : socialhousing@seoulreits.co.kr
사업신청서류 접수	2017년 12월 22일(금) 13시~15시 직접 방문접수 서울시 강남구 개포로 619, 6층 서울투자운용(주) 투자운용본부 ※ 대리인 접수시 위임장 및 재직증명서 지참

## 6. 심사선정

- 사업제안서 심사위원회 개최
  - 위 원 : 7인의 전문가로 구성
  - 실시일시는 심사위원회 심사대상 참여자에게 별도 통보(예정)
  - 8개사를 초과하여 사업제안서가 접수되었을 경우, 사전 평가에 의해 8개사 이하로 심사대상 참여자 선정
  - 1개사만 사업제안서를 제출했을 경우, 심의위원회 평가에 의해 선정여부를 결정함 (단, 정량적 평가기준 중 최소 조건 충족 필요)
- 심사방법
  - 서류심사 및 프리젠테이션(질의응답 포함 30분이내, PPT 12장 이내)
  - 심사기준 : 정량적 평가(20점), 정성적 평가(80점)
    - ▶ 정량적 평가 : 재정건전성, 사업수행실적, 상시운영 인력, 출자금
      - ※ 평가항목 중 '탈락'에 해당할 경우 정성적 평가 미실시
    - ▶ 정성적 평가 : 사업이해도 및 제안요청서와의 부합성, 커뮤니티 공간 및 프로그램의 적정성, 사업수행 능력, 건축 및 유지관리 계획의 적정성 등
- 우선협상대상자 선정발표 : 사업신청서류 접수 후 14일 이내
  - 서울투자운용(주) 홈페이지(<http://seoulreits.co.kr>) 게시

## 7. 기타사항

- 제출된 모든 서류는 반환하지 않으며, 본 제안과 관련된 일체의 소요 비용은 제안사가 부담함
- 제안서의 모든 내용은 근거자료 및 참고자료를 제시하여야 하며 내용에 대한 확인 검증이 필요한 경우 제안사에 입증자료를 요구할 수 있고, 입증자료를 제출하지 못할 경우 불가능한 것으로 판단함
- 제안내용에 대한 확인을 위하여 추가자료 요청 또는 현지실사를 할 수 있으며, 이에 따라 제출된 서류는 사업제안서와 동일한 효력을 가짐

- 제출된 사업제안서의 내용은 서울투자운용(주) 및 서울사회주택리츠에서 요청하지 않는 한 변경할 수 없으며, 계약체결 시 계약조건의 일부로 간주함
- 제안업체는 평가결과에 대하여 어떠한 이의도 제기할 수 없으며, 본 공고와 관련하여 해석상의 차이가 있을 경우 상호 협의하여 조정함
- 제안내용의 전부 또는 일부가 사실과 다른 경우, 선정되었더라도 취소할 수 있으며, 제안사간에 담합한 사실이 발견되거나 담합하였다고 판단되는 경우에도 제안을 무효로 함
- 사업제안서는 대표자의 인감이 날인된 공문과 함께 제출되어야 함
- 입찰관련 공지사항 등은 서울투자운용(주) 홈페이지에 수시로 공지할 예정이며, 미확인에 따른 책임은 사업신청자에 있음
  - ※ 홈페이지 주소 : <http://seoulreits.co.kr> (열린경영 → 입찰계약)
- 기타 사항은 아래 주소로 문의하시기 바람
  - 주 소 : 서울특별시 강남구 개포로 619, 강남우체국 6층  
서울투자운용(주) 투자운용팀
  - 연락처 : 02-6958-2363 / [socialhousing@seoulreits.co.kr](mailto:socialhousing@seoulreits.co.kr)

- 붙임 : 1. 사업제안서 평가기준 및 배점  
 2.. 사업참여 제안서 양식  
     ① 참여 신청서  
     ② 서약서  
     ③ 대표법인 선임서  
     ④ 표준 사업계획서  
 3. 서울주택공사 매입형 임대주택 설계 및 시공 유의사항  
 4. 모집공고 관련 질의서 양식  
 5. 서울특별시 사회주택 활성화 지원 등에 관한 조례

<붙임1>

## 사업제안서 평가기준 및 배점

구 분		평가항목	평가요소				배점한도
계							100
제안서 평가	정량적 평가 (20점)	■ 재정 건전성 (자본금 대비 부채비율)	250% 초과	250~150%	150~50%	50%이하	5
			0	1	3	5	
		■ 최근 3년내 유사사업실적	3건 미만	3건~6건	7건~9건	10건 이상	5
			0	1	3	5	
			(※주택임대사업 ○건, 단순 집수리가 아닌 대수선 ○건, 신축 ○건 및 이와 유사한 사업)				
		■ 사회주택 전담 관리운영 인력	1인	2인	3~4인	5인 이상	
			0	1	3	5	
		■ 리츠 출자금액	0.3억 미만	0.3억 이상 0.6억 이하	0.6억 초과 1.0억 미만	1억 이상	4
			탈락	1	2	4	
		■ 공사비 (특화요소 미반영)	1,421,750원/m <sup>2</sup> 초과	1,421,750원/m <sup>2</sup> 이하			0
	탈락		0				
	■ 공사비 (특화요소 반영)	1,467,120원/m <sup>2</sup> 초과	1,467,120원/m <sup>2</sup> 이하			1	
		탈락	1				
	정성적 평가 (80점)	■ 사업계획서	-사업이해도 및 제안요청서와의 부합성				5
■ 사업수행능력		-사업의 운영조직 및 인력운영계획의 적정성 -사업추진계획의 적정성 및 실현가능성				20	
■ 세부계획 간 연계성		- 입주 Target 설정, 커뮤니티 운영 계획, 건축계획 등 각 세부계획 간의 연계성 확보 여부				15	
■ 건축사업계획 (설계, 시공)		-평면계획의 적정성 및 창의성 -주차계획의 적정성 -단위세대 설계 적정성 -가구 및 설비 배치 등의 적정성 -외관 디자인 및 마감의 적정성 (주변과의 조화 등) -공사기간 공정, 품질, 안전 관리 계획				20	
		- 커뮤니티공간 규모 및 용도의 적정성 - 커뮤니티프로그램의 창의성 및 실현가능성 - 입주인 맞춤형 특화 프로그램 운영여부 - 지역사회와의 연계 여부					
		- 입주자 모집 및 마케팅 전략 - 공실 관리 및 임대료 연체관리 계획 - 입주자 만족도 조사 등 입주자 의견반영 계획					
		- 시설물 수선·유지관리 계획 수립 및 적정성 - 안전관리 및 위생·환경관리계획 수립 및 적정성					
■ 커뮤니티 운영계획	- 커뮤니티프로그램의 창의성 및 실현가능성 - 입주인 맞춤형 특화 프로그램 운영여부 - 지역사회와의 연계 여부				10		
■ 입주자 모집, 임대 운영 및 입주자관리	- 입주자 모집 및 마케팅 전략 - 공실 관리 및 임대료 연체관리 계획 - 입주자 만족도 조사 등 입주자 의견반영 계획				5		
■ 유지관리	- 시설물 수선·유지관리 계획 수립 및 적정성 - 안전관리 및 위생·환경관리계획 수립 및 적정성				5		

※ 공동수급체를 구성하여 사업참가 신청시 정량적 평가 산출 기준

- 재정 건정성 항목은 구성원별 득점 중 낮은 값을 기준으로 한다.

- 유사사업실적 항목은 구성원별 득점의 평균값으로 한다. (소수점 셋째자리에서 반올림)

<붙임2> 사업참여 제안서 양식

---

서울사회주택리츠 운영출자자(1차) 모집 공고

**사 업 참 여 제 안 서**

---

2017. .

단 체 명

서식 ①

서울사회주택리츠 운영출자자(1차) 모집공고 참여 신청서

법 인 명			소 재 지			
			전 화 번 호			
설 립 일 자			대 표 자	주 소		
법인허가번호				성 명		
법 인 의 주요설립목적			생 년 일		전 화 번 호	
상 시 직 원	( 명 )	명 단				
자 본 금	자 산	고 정 자 산	천 원		부 채	천 원
		유 동 자 산	천 원			
최근 3년 이내 유사사업 수 행 실적	계	신	축 리 모 델 링	주 택 임 대 사 업		

※ 최근 3년 이내('14.7월~'17.6월)에 유사사업 수행실적 입증자료 반드시 첨부

위와 같이 「서울사회주택리츠 운영출자자 모집」에 참여를 신청합니다.

2017년 월 일

업 체 명 :

대 표 자 : (인)

서울투자운용 주식회사 귀하



## 공동수급체 구성 및 대표법인 선임서

사 업 명 : 서울사회주택리츠 운영출자자(1차)

상기 사업의 공모에 참여함에 있어 공동수급체의 구성 및 수행업무 계획서를 아래와 같이 제안하오며, 본 사업에서 민간사업자 선정 공모에 관한 모든 권한을 00 주식회사(대표이사 000)에게 위임합니다.

구성원	업태/업종	사업자등록번호	수행업무	비고
A			서울사회주택리츠 출자 및 주택임대관리	대표법인
B			시공	-
C			설계	-

2017 년            월            일

000사 대표이사            (인)  
 000사 대표이사            (인)  
 000사 대표이사            (인)

- 주) 1. 공동수급체를 구성하여 사업신청할 경우만 작성  
 2. 대표법인 선임은 서울사회주택리츠 출자 및 주택임대관리를 수행하는 자로 함  
 3. 대표법인은 「서울특별시 사회주택 활성화 지원 등에 관한 조례」 제2조 3항의 “주거관련 사회적 경제주체”에 해당해야 함

## 목 차

<b>1. 제안의 개요</b>	
<input type="checkbox"/> 제안의 배경 및 목적	.....00
<input type="checkbox"/> 기대효과	.....00
<input type="checkbox"/> 제안의 특징점	.....00
<b>2. 제안업체 현황</b>	
<input type="checkbox"/> 일반현황	.....00
<input type="checkbox"/> 재정 건정성	.....00
<input type="checkbox"/> 사회주택 전담인력 현황	.....00
<input type="checkbox"/> 유사사업 실적	.....00
<b>3. 세부 추진계획</b>	
가. 운영조직	.....00
나. 입주자 모집, 커뮤니티 운영, 건축계획 연계방안	.....00
다. 사업대상지1(대치동) 건축계획	.....00
라. 사업대상지2(성산동) 건축계획	.....00
마. 공사관리 계획	.....00
바. 관리운영 및 시설물 관리계획	.....00
사. 입주자 모집 및 공동체 커뮤니티 계획	.....00
<b>4. 사업비 제안</b>	
<input type="checkbox"/> 리츠 출자금액 제안	.....00
<input type="checkbox"/> 공사비 제안	.....00
<input type="checkbox"/> 위탁관리 수수료 제안	.....00
<b>5. 제안서 총괄 분석표</b>	
<input type="checkbox"/> 제안서 총괄 분석표	.....00

# 1. 제안의 개요

## □ 제안의 배경 및 목적

사회주택 관련 주변 환경 및 제안사가 선정한 대상지의 입지특성과 실수요자 등을 고려하여 제안하고자 하는 내용에 대한 배경과 목적을 기술

## □ 기대효과

실수요자 측면

- 안정적으로 입주 가능한 입주자 의사 결정 요인 등 기술

사업시행자 측면

- 잠재적 수요층 발굴을 통한 임대사업의 지속 가능성에 대한 기대효과 기술

## □ 제안의 특징점

건물의 외관, 공법 등 건축적 장점, 입주자의 공간 이용 편의성, 공동체 활성화 등 여러 각도에서 제안내용의 특징적인 장점을 부각하여 기술

## 2. 제안업체 현황

### 일반현황

기업명, 대표자명, 설립일자, 홈페이지 주소, 법인등록번호, 사업자번호, 사업장 주소 및 전화번호, 업종/업태, 주요취급상품, 직원수 등을 기재

설립 목표 및 비전 기재

주요 연혁을 연도별로 주요내용 기재

전문기술 등 보유여부 기재

**□ 재정 건정성**

직전년도 세무서 발급 재무제표증명서 및 공모참여 직전월까지의 회계사나 세무사가 확인한 재무제표 [확인서\(결산자료\) 첨부](#)

**□ 사회복지 전담 관리운영 인력 현황**

사회주택 전담 관리운영 인력 현황에 대한 증빙자료 - [재직증명서](#), 이력서 등

□ 유사사업실적

1) 실적 건수

주택임대사업, 단순 집수리가 아닌 대수선, 신축 및 이와 유사한 사업으로 구분하여 아래 예시와 같이 실적 건수를 기재하도록 함

(예시)

구분	건수
주택임대사업	
단순 집수리가 아닌 대수선	
신축 및 이와 유사한 사업	

2) 실적 사진

실적을 증명할 수 있는 사진을 제시하도록 함

(예시) 신축 및 이와 유사한 사업

실적 1 : 00년도 OO지역 OO사업	실적 2 : 00년도 OO지역 OO사업
	

### 3. 세부 추진계획

#### 가. 운영조직

##### □ 운영조직 및 인력계획

##### 1) 운영조직

사업준비단계와 운영관리단계로 구분하여 운영조직도 도식화

사업준비(설계 및 인허가)와 건설단계(공사 및 시운전)의 주요업무를 반영하여 도식화  
 운영관리단계(입주 후 입주자 공동체 관리운영, 지역사회와 협력사항, 입주자 모집 및 임대 관리 등)의 조직운영에 대한 내용을 도식화

(예시)



##### 2) 투입인력

사업분야별 투입인력 및 업무분장에 대하여 기재

(예시)

부서명	성명	직위	주요업무
대외협력			
공사			
홍보 및 마케팅			

## 나. 입주자 모집, 커뮤니티 운영, 건축계획 연계 방안

### □ 사업부지1 (강남구 대치동 959-5)

어떤 입주자를 **Target**으로 해서 입주자를 모집하고 어떤 커뮤니티를 구성할 것인지, 입주자 및 커뮤니티 운영이 건축계획 상 어떻게 반영될 것인지 **기술**

- 본 항목에서는 각 계획의 연계성을 어떤 방향으로 구상했는지를 **설명하고**, 구체적인 계획은 각 항목별 세부계획에 별도로 **제시**

### □ 사업부지2 (마포구 성상동 451)

어떤 입주자를 **Target**으로 해서 입주자를 모집하고 어떤 커뮤니티를 구성할 것인지, 입주자 및 커뮤니티 운영이 건축계획 상 어떻게 반영될 것인지 **기술**

- 본 항목에서는 각 계획의 연계성을 어떤 방향으로 구상했는지를 **설명하고**, 구체적인 계획은 각 항목별 세부계획에 별도로 **제시**

## 다. 사업대상지1 (강남구 대치동 959-5) 건축계획

### 1) 대상부지 개요

#### □ 입지 분석

대상부지 위치, 주변 환경 특성, 교통 접근성 등을 종합적으로 분석하고,,  
입지 현황도를 작성하여 기술

(예시)

- 주변 환경 분석
- 교통 여건 분석
- 입지 현황도 작성



#### □ 주거수요분석

대상부지 입주 가능 수요층을 시장조사를 통해 산술적으로 기술

(예시)

- 대상부지 소재 행정구역에 대한 수요층 비율 조사 분석

## 2) 건축계획 개요

### □ 건축개요

계획 건축물 계획에 대한 건축개요를 아래 표 예시와 같이 작성

(예시)

구분	사업대상지1	비고
공사명		
대지위치	강남구 대치동 959-5	
용도		
건물규모		
대지면적		
건축면적		
지하층연면적		
지상층연면적		
연면적		
건폐율		
용적률		
주차대수		
조경		
공개공지		
도로현황		
최고높이		

### □ 층별 전용/공용 면적

계획 건축물의 각층 입주호수별 전용면적, 공용면적, 커뮤니티면적, 세대수, 용도를 아래 표와 같이 작성

(예시)

구분	전용면적	공용면적	커뮤니티면적	세대수	용도
1층 00호					
2층 00호					
3층 00호					
4층 00호					
5층 00호					
6층 00호					

### □ 층별 면적

계획 건축물의 층별 면적(전용면적과 공용면적 구분)을 아래 표와 같이 작성

(예시)

구분	면적 계	전용면적	공용면적	비고
1층				
2층				
3층				
4층				
5층				
6층				
합계				

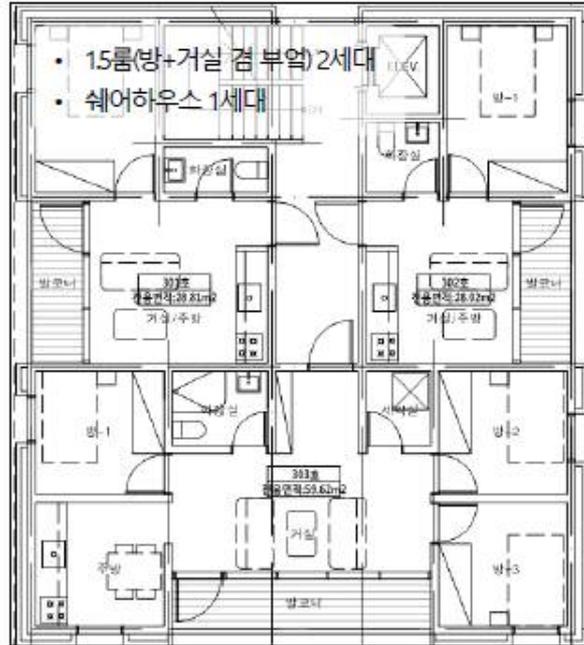
### 3) 단위세대별 설계 방향

#### □ 층별 세대별 평면계획

층별 세대별 주거공간의 특징 및 평면도를 설계하여 제출할 것

(예시)

- 3·4층 단위세대설계 평면도



#### □ UNIT 계획

세대별 주요 공간단위에 대한 공간활용 특징 등 UNIT 계획방향 및 설명자료 작성

(예시)

- 매립형 수납장 설치



#### 4) 커뮤니티 공간 설계 계획

##### □ 커뮤니티 및 근린생활시설 평면계획

입주자 계층별(서민, 전문활동가 그룹 등) 유형 특성을 고려하여 커뮤니티 공간의 평면도를 설계하여 제출할 것

(예시)

- 청년예술가 커뮤니티공간 평면도



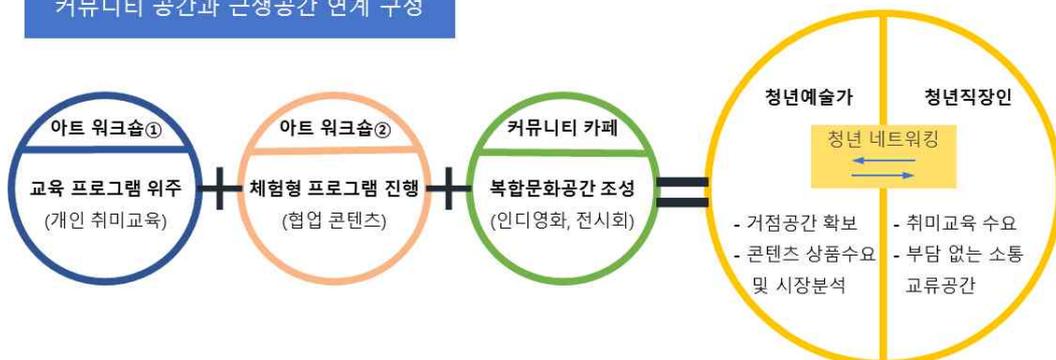
##### □ 주변 근생공간과 연계성 강화

커뮤니티 공간과 주변 근생공간과의 연계 강화를 통해 커뮤니티 공간 이용성 증대

(예시)

- 문래동 청년 예술가 입주자 커뮤니티 공간과 주변 근생공간과 연계 구성 사례

##### 커뮤니티 공간과 근생공간 연계 구성



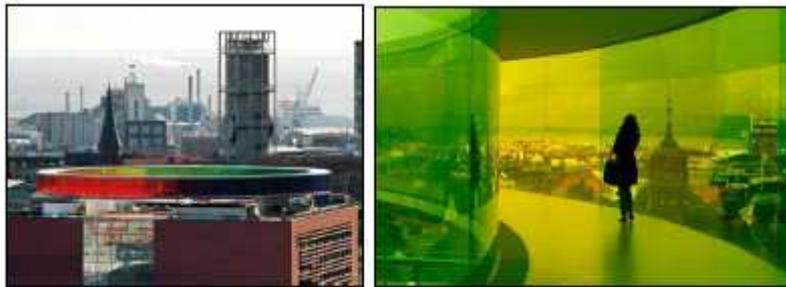
## 5) 건축물 외관 디자인 계획

### □ 건축디자인 컨셉 설정

계획 건축물 용도와 **실이용자(입주자)**, 주변 거리 입지 특성 등을 고려하여 건축디자인 컨셉(건물형태, 색 등)을 설정하여 작성

(예시)

- 회색 건물이 밀집된 지역에 적합한 계획 건축물의 디자인 컨셉



### □ 건축디자인 조감도 작성

건축 디자인 컨셉을 반영한 조감도를 설계하여 제출

(예시)

- 문래동 청년 예술가 입주자 사회주택 건축디자인 사례
- Design Concept : 빛의 투과와 반사로 연출되는 경쾌하고 색감있는 건축을 통한 지역 이미지채신



## 6) 특화요소 반영 계획

### □ 특화요소 반영 계획

비용 증가를 수반하는 특화요소 반영 계획 **설명**

**단**, 비용 증가분은 입찰 안내서에 제시된 범위 이내여야 **함**

\* 특화요소 미반영시 1,421,750원/m<sup>2</sup>

특화요소 반영시 1,467,120원/m<sup>2</sup> (미반영시 대비 45,370원/m<sup>2</sup> 증가)

(예시)

- 외부 디자인 특화요소 반영
- 실내 Built-in 시설 제공
- 헬스기구 등 커뮤니티 시설의 설비 제공

## 라. 사업대상지2 (마포구 성산동 451) 건축계획

### 1) 대상부지 개요

#### □ 입지 분석

대상부지 위치, 주변 환경 특성, 교통 접근성 등을 종합적으로 분석하고,,  
입지 현황도를 작성하여 기술

(예시)

- 주변 환경 분석
- 교통 여건 분석
- 입지 현황도 작성



#### □ 주거수요분석

대상부지 입주 가능 수요층을 시장조사를 통해 산술적으로 기술

(예시)

- 대상부지 소재 행정구역에 대한 수요층 비율 조사 분석

## 2) 건축계획 개요

### □ 건축개요

계획 건축물 계획에 대한 건축개요를 아래 표 예시와 같이 작성

(예시)

구분	사업대상지1	비고
공사명		
대지위치	강남구 대치동 959-5	
용도		
건물규모		
대지면적		
건축면적		
지하층연면적		
지상층연면적		
연면적		
건폐율		
용적률		
주차대수		
조경		
공개공지		
도로현황		
최고높이		

### □ 층별 전용/공용 면적

계획 건축물의 각층 입주호수별 전용면적, 공용면적, 커뮤니티면적, 세대수, 용도를 아래 표와 같이 작성

(예시)

구분	전용면적	공용면적	커뮤니티면적	세대수	용도
1층 00호					
2층 00호					
3층 00호					
4층 00호					
5층 00호					
6층 00호					

### □ 층별 면적

계획 건축물의 층별 면적(전용면적과 공용면적 구분)을 아래 표와 같이 작성

(예시)

구분	면적 계	전용면적	공용면적	비고
1층				
2층				
3층				
4층				
5층				
6층				
합계				

### 3) 단위세대별 설계 방향

#### □ 층별 세대별 평면계획

층별 세대별 주거공간의 특징 및 평면도를 설계하여 제출할 것

(예시)

- 3·4층 단위세대설계 평면도



#### □ UNIT 계획

세대별 주요 공간단위에 대한 공간활용 특징 등 UNIT 계획방향 및 설명자료 작성

(예시)

- 매립형 수납장 설치



#### 4) 커뮤니티 공간 설계 계획

##### □ 커뮤니티 및 근린생활시설 평면계획

입주자 계층별(서민, 전문활동가 그룹 등) 유형 특성을 고려하여 커뮤니티 공간의 평면도를 설계하여 제출할 것

(예시)

- 청년예술가 커뮤니티공간 평면도



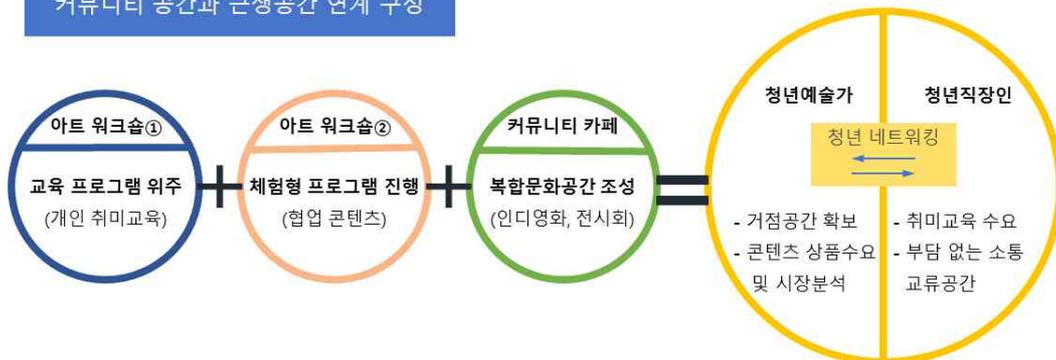
##### □ 주변 근생공간과 연계성 강화

커뮤니티 공간과 주변 근생공간과의 연계 강화를 통해 커뮤니티 공간 이용성 증대

(예시)

- 문래동 청년 예술가 입주자 커뮤니티 공간과 주변 근생공간과 연계 구성 사례

##### 커뮤니티 공간과 근생공간 연계 구성



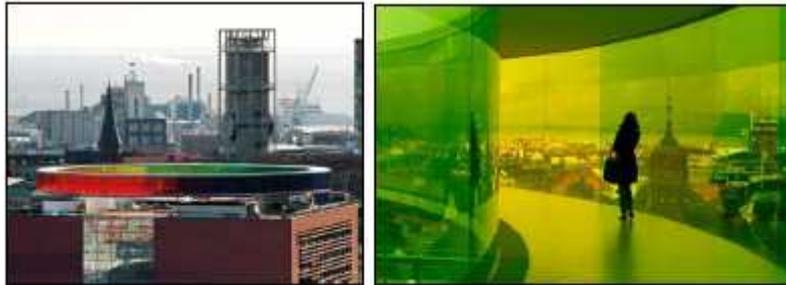
## 5) 건축물 외관 디자인 계획

### □ 건축디자인 컨셉 설정

계획 건축물 용도와 **실이용자(입주자)**, 주변 거리 입지 특성 등을 고려하여 건축디자인 컨셉(건물형태, 색 등)을 설정하여 작성

(예시)

- 회색 건물이 밀집된 지역에 적합한 계획 건축물의 디자인 컨셉



### □ 건축디자인 조감도 작성

건축 디자인 컨셉을 반영한 조감도를 설계하여 제출

(예시)

- 문래동 청년 예술가 입주자 사회주택 건축디자인 사례
- Design Concept : 빛의 투과와 반사로 연출되는 경쾌하고 색감있는 건축을 통한 지역 이미지채신



## 6) 특화요소 반영 계획

### □ 특화요소 반영 계획

비용 증가를 수반하는 특화요소 반영 계획 설명

단, 비용 증가분은 입찰 안내서에 제시된 범위 이내여야 함

\* 특화요소 미반영시 1,421,750원/m<sup>2</sup>

특화요소 반영시 1,467,120원/m<sup>2</sup> (미반영시 대비 45,370원/m<sup>2</sup> 증가)

(예시)

- 외부 디자인 특화요소 반영
- 실내 Built-in 시설 제공
- 헬스기구 등 커뮤니티 시설의 설비 제공

## 마. 공사관리 계획

□ 공정계획																																									
<p>1) 사업단계별 추진내용 사업단계별 주요 추진내용을 예시와 같이 기재</p> <p>(예시)</p> <p>1단계(준비단계) : 설계 및 인허가 2단계(공사단계) : 컨셉 설정, 설계, 신축 또는 리모델링 공사 3단계(입주자 모집 단계) : 입주자 모집 및 입주 4단계(관리운영단계) : 임대관리, 공동체 프로그램 적용 등</p>																																									
<p>2) 사업 공정표 사업항목별 일정표를 예시와 같이 작성하여 제시</p> <p>(예시)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th rowspan="2" style="width: 20%;">구분</th> <th style="width: 10%;">00년 0월</th> <th colspan="2" style="width: 20%;">00년</th> <th colspan="2" style="width: 20%;">00년</th> </tr> <tr> <th></th> <th>0월</th> <th>0월</th> <th>0월</th> <th>0월</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: left;">설계 및 인허가</td> <td style="text-align: left;">→</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: left;">공사</td> <td></td> <td colspan="3" style="text-align: left;">→</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: left;">입주</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: left;">→</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: left;">시설물 관리운영</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: left;">→</td> </tr> </tbody> </table>							구분	00년 0월	00년		00년			0월	0월	0월	0월	설계 및 인허가	→					공사		→				입주				→		시설물 관리운영					→
구분	00년 0월	00년		00년																																					
		0월	0월	0월	0월																																				
설계 및 인허가	→																																								
공사		→																																							
입주				→																																					
시설물 관리운영					→																																				

## □ 품질관리 계획

부실시공 방지를 위해 공정별 품질관리 계획을 작성하여 제출

(예시)

- 토지 임대부 사회주택 공정별 품질관리 계획 사례

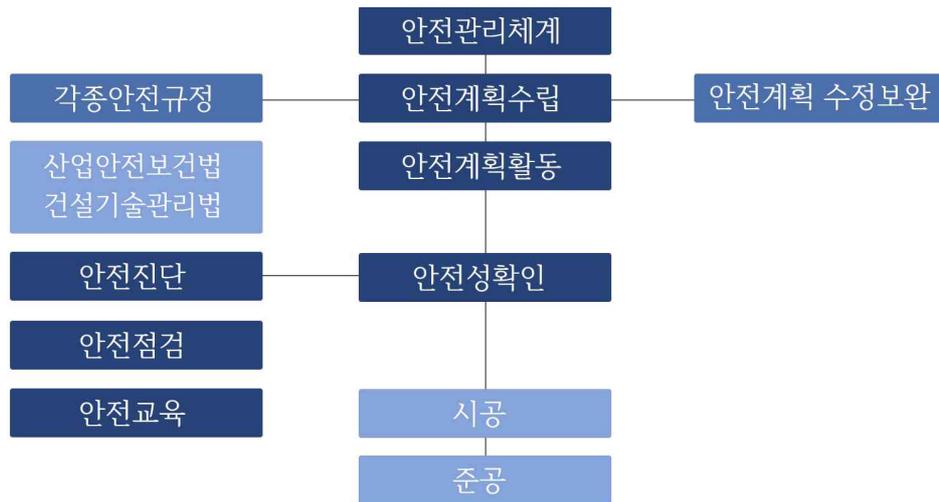


## □ 안전관리계획

공사중 산업재해를 예방하기 위한 공정별 안전관리계획 및 주변 민원대책을 구체적으로 수립

(예시)

- 안전관리계획 수립 사례



- 위험요소 사전예지 및 예방
- 안전관리 시스템 구축을 통한 안전관리 계획 수립
- 민원관리 계획

### 안전계획수립

- 안전실명제 실시-비상시 대처
- TBM 위험예지활동 권장
- 집단폐널티 제도 운영

### 안전관리 시스템 구축

- PMIS를 이용한 자율안전활동
- PPCA 기법을 통한 개선활동
- 안전에 대한 Master Plan수립

### 안전점검/교육/안전관리

- 일일,주간,월간 안전점검 실시
- 취약시기 안전점검 강화
- 신규,정기,특별 안전교육 확인

### 안전관리 계획서 검토

- 사전안전성 검토 및 중점 관리사항 선정
- 유해위험방지 계획서 검토

## 바. 관리 운영 및 시설물 관리계획

### 1) 관리운영계획

#### 공동체 관리 매뉴얼

입주자의 공동체 운영 매뉴얼 개발 및 표준화된 서비스 제공방안 작성  
임대기간 및 임대요건, 임대비 산정 내역 등을 작성

#### 단계별 관리운영계획

입주시기, 퇴거시기, 신규 입주자 시기 등 단계별로 시설물의 상태 등을 확인하여  
체크리스트에 작성하는 방식으로 단계별 관리운영계획 작성

## 2) 유지 수선 계획

### □ 유지수선계획

유지수선 항목과 법적 기준을 항목별로 작성

(예시)

- 유지수선 항목 : 소모성 자재, 빌트인제품, 별도설치품목, 시설물동파 등으로 분류
- 법적 기준 : 주택법 4조외 11조 등 법적 기준 준용 명시

### □ 원상복구계획

수선비 산정기준을 시설물전체, 부분보수, 빌트인제품 등으로 구분하여 작성  
입주자 별도설치품목에 대한 원상복구 기준을 마련하여 작성

## 사. 입주자 및 공동체 커뮤니티 프로그램

### 1) 임대운영 및 입주자 관리 계획

<b>□ 입주자 발굴 방안</b>
주변 입지특성과 수요자 유형을 반영한 입주자 모집 전략 소득분위를 고려한 입주자 모집 전략 등 여러 계층의 잠재 수요자를 적극 모집하기 위한 전략적 방안 작성
<b>□ 입주자 선정 방안</b>
입주자 선정기준 및 입주자 선정 위원회 구성 등 중심으로 입주자 선정방안 작성 신청자에 대한 평가 기준 작성 : 정량적 평가와 정성적 평가기준 구분(합하여 100점)  (예시) 신청자 평가기준 사례 - 정량적 평가기준 : 배점 40점, 도시근로자 월평균소득, 서울시 거주기간, 공동체생활 관련 활동기간 등으로 주요 지표로 하여 평가 - 정성적 평가기준 : 공동체에 대한 생각이나 비전 등 사회주택 공동체 유형에 적합한 신청자의 주관적 생각을 평가할 수 있는 지표로 평가
<b>□ 입주자 관리 방안</b>
- 공실 관리 및 임대료 연체관리 계획 - 입주자 만족도 조사 등 입주자 의견반영 계획

## 2) 커뮤니티 프로그램 계획

### □ 커뮤니티 공간 구성 방안

커뮤니티 공간 개념 및 운영에 대한 기본방향 작성

커뮤니티 공간 기본 프로그램 작성

- 공동체가 지켜야할 기본규약
- 입주자 협의회 운영내용
- 공동체 주요관심사, 공동활동 등에 대한 프로그램 제시 등

### □ Share 및 커뮤니티 공간 프로그램 운영방안

커뮤니티 공간을 활용한 입주자 그룹 뿐만 아니라 주변 주민들과 소통, 나눔 등을 위한 특색있는 공동체 활성화 프로그램 제시

(예시)

- 커뮤니티 북 카페
- 주민과 함께하는 나눔 장터
- 커뮤니티 요리 교실
- 재능기부 프로그램 등

#### 4. 사업비 제안

□ 리츠 출자금액 제안				
제안출자금액 : 000,000천원				
□ 공사비 (VAT 포함)				
총공사비 : 000,000,000원 공사비단가 : 0,000,000원/m <sup>2</sup> (특화공사비 포함 여부 명기)				
구분	공사비단가 (원/m <sup>2</sup> )	제안연면적 (m <sup>2</sup> )	총공사비 (원)	비고
제안공사비	0,000	0,000.00m <sup>2</sup>	000,000	

## 5. 제안서 총괄분석표 (1페이지로 요약하여 작성)

구 분		내 용	
사업명(사업유형)		대치동 959-5번지 다세대주택	성산동 451번지 다세대주택
입주 수요층		??	??
사업지 주소		서울 강남구 대치동 959-5	서울 마포구 성산동 451
건축계획 (설계)	사용승인예정일	0000년 00월	0000년 00월
	건축연면적	0,000m <sup>2</sup>	0,000m <sup>2</sup>
	규모	지상 00개층, 지하 00개층	지상 00개층, 지하 00개층
	세대수	00세대	00세대
	커뮤니티 면적	000m <sup>2</sup> (전용면적의 00%)	000m <sup>2</sup> (전용면적의 00%)
	특화요소 반영	특화요소 반영내용	특화요소 반영내용
공사계획 (시공)	투입인력	00명	
	공정계획	건축허가 : 0000년 00월 00일 착 공 : 0000년 00월 00일 준 공 : 0000년 00월 00일	
	품질관리계획	품질관리 계획 주요사항	
	안전/민원 계획	안전 및 민원관리 계획 주요사항	
운영계획	관리운영 계획	시설물 유지수선 관련 주요사항	
	임대운영 및 입주자 관리	입주자 발굴, 선정, 관리 방안	
	커뮤니티 프로그램	커뮤니티 활용 관련 주요사항	
사업비	출자금액	00억원	
	공사비 (VAT포함)	총공사비 : 0000백만원 단위 공사비 : 00000000원/m <sup>2</sup> (특화공사비 포함여부 명기)	

## ※ 사업계획서 작성 시 유의사항

- 사업계획서는 A4 종 방향으로 작성을 원칙으로 함
- 사업계획서는 50페이지 이내로 작성 후 밀봉/ 인감날인하여 제출
- 사업계획서 본문의 각 페이지는 쉽게 참조할 수 있도록 페이지 하단 중앙에 일련번호를 붙일 것
- 사업계획서의 내용은 명확한 용어를 사용하여 표현해야 하며 “할 수도 있다”, “~이 가능하다”, “~을 고려하고 있다”, “~에 동의한다” 등과 같은 모호한 표현은 자제
- 사업계획서의 모든 기재사항은 객관적으로 입증 가능하여야 하며 허위로 작성한 사실이 판명될 시 평가대상에서 제외함

<붙임3> 서울주택공사 매입형 임대주택 설계 및 시공 유의사항

(별도 첨부파일 참조)

<붙임4>

## 모집공고 관련 질의서

1. 질의일자 :
2. 사업명 : 서울사회주택리츠 운영출자자(1차) 모집공고
3. 질의자
- 회사명 :
  - 대표자 :
  - 담당자 성명 및 연락처 : ○○○○  
(Tel :                      FAX :                      E-mail :                      )
5. 질의내용
- 모집공고문

구 분	내 용	질의사항
1. 대상지 개요	P1...	1. ... 2. ... 3. ...
2. 운영출자자 역할	P2...	

- 표준사업계획서 양식

구 분	내 용	질의사항
1. 제안의 개요	P18...	1. ... 2. ... 3. ...
2. 제안업체 현황	P19...	

<붙임5> 서울특별시 사회주택 활성화 지원 등에 관한 조례

(별도 첨부파일 참조)